



Commune de Menucourt

Département du Val d'Oise



Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4. Règlement



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 12 décembre 2013

Eric PROFFIT BRULFERT, Maire
Le Conseiller délégué
à l'urbanisme,



Patrick DIAZ



PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2010

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2013

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2013



SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales	4
Article 1 – Champ d'application	5
Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3 – Division du territoire en zones	6
Article 4 – Adaptations mineures	7
Article 5 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans	7
Article 6 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions	7
Article 7 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts	8
Article 8 – Espaces boisés classés	8
Article 9 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages	9
Article 10 – Implantation des constructions par rapport aux lisières des bois et forêts de plus de 100 ha	9
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	10
Règlement de la zone UA	11
Règlement de la zone UB	26
Règlement de la zone UC	40
Règlement de la zone UD	54
Règlement de la zone UE	69
Règlement de la zone UF	80
Règlement de la zone UP	96
Titre III - Dispositions applicables à la zone agricole	111
Règlement de la zone A	112
Titre IV - Dispositions applicables à la zone naturelle	121
Règlement de la zone N	122
Titre V - Annexes	132
Lexique	133

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Menucourt.

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3 – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527, du 8 décembre 2005, modifié par l'article 240 de la loi n° 2010-788, 12 juill. 2010, restent applicables. Restent également applicables les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont l'autorisation a été délivrée depuis plus de 10 ans, et qui ne sont pas devenues caduques.

4 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Les servitudes d'Utilité Publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Préemption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

5 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6 – Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

7 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par les décrets n° 2003-425 du 11 mai 2003, n° 2011-1241 du 5 octobre 2011 et n° 2012-970 du 20 août 2012.

8 – Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Sont exemptés d'autorisation, les défrichements envisagés dans les cas suivants, en vertu du code forestier :
 - 1° dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
 - 2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat,
 - 3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code,
 - 4° dans les jeunes bois de moins de vingt ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes. "
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - Article 682 du code civil : " Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. "
- Des obligations relatives aux espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos et aux installations nécessaires à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont définies par le code de la construction et de l'habitation.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

1 – Les zones urbaines, dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

1 – Les zones urbaines dites zones U

Les dispositions du Titre II du présent règlement s'appliquent à la zone UA, la zone UB, la zone UC, la zone UD et son secteur UDa, la zone UE et son secteur UEc, la zone UF et son secteur UFa, la zone UP et son secteur UPa.

3 – La zone agricole, dites zone A

Les dispositions du Titre III du présent règlement s'appliquent à la zone A et ses secteurs Ap et Aj

4 – Les zones naturelles, dites zone N

Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la zone N et ses secteurs Ne, Nb et Na

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU et les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Article 6 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions

1 – Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de

TITRE I

gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

2 – Des dérogations aux règles définies aux articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 des règlements de zone sont admises pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les constructions existantes, en façade et/ou en toiture, dans la limite toutefois des épaisseurs nécessaires à la réalisation de ces travaux d'amélioration thermique.

Article 7 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames de « **quadrillé bleu** » dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Article 8 – Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une trame de « **cercles verts au sein d'un liseré vert** » sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce 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 par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Article 9 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : **les plantations d'alignement, les espaces paysagers protégés, haies bocagères** identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Article 10 – Implantation des constructions par rapport aux lisières des bois et forêts de plus de 100 ha

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha est interdite en dehors des sites urbains constitués. Le Massif de l'Hautil est répertorié au titre des bois et forêts de plus de 100 ha. Le liseré gris du plan de zonage, pièce 5.1, représente la limite indicative des 50m par rapport à la lisière des bois et forêts.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone UA

La zone UA est dédiée au centre ancien de Menucourt.

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

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques liés aux **phénomènes de mouvements de terrain (risque d'effondrement ou d'affaissement du sol)**.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil, approuvé par arrêté préfectoral des Préfets des Yvelines et du Val d'Oise n°95-204 du 26 décembre 1995 complété par l'arrêté préfectoral n°97-175 du 30 juillet 1997, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPR figure en annexe du présent PLU. Un périmètre non réglementaire d'anciennes carrières abandonnées figure également, à titre informatif, sur le plan des servitudes d'utilité publique. Le périmètre de la zone de risque délimitée par le PPR et le périmètre non réglementaire sont reportés sur le plan de zonage, sous l'indice r.

- A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions peuvent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- par des risques de **dissolution naturelle du gypse**,
 - Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
 - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
 - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
 - La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé. »
- par des risques de **mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**. Menucourt comporte des secteurs argileux.
 - La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.
- par un **terrain alluvionnaire** compressible et des zones humides
 - Dans ces secteurs, toute construction devrait être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement. Si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sol enterrés et l'assainissement autonome devront être interdits dans ces terrains saturés d'eau.

TITRE II – Zone UA

- par des risques **d'inondation pluviale**, avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales
 - Les projets d'aménagement situés dans les secteurs exposés au risque pluvial doivent préciser les axes d'écoulement et les techniques mises en oeuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU,

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

Il est également rappelé que des sites potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Menucourt par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article UA 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UA

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans les secteurs indicés " r "

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPR lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UA

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, la création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - ❖ qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - ❖ que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),
 - ❖ et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- ❖ Les entrepôts, à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière,
- Les dépôts liés à une construction autorisée dans la zone, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
 - ❖ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ❖ ou à des aménagements paysagers,
 - ❖ ou à des aménagements hydrauliques
 - ❖ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ❖ ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les secteurs indicés " r "

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPR lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil

Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

TITRE II – Zone UA

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 15 mètres, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé.
 - En ce cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement et au voisinage.
 - Dans la mesure du possible, ce dispositif est conçu et implanté de façon à pouvoir faciliter le raccordement ultérieur des eaux usées vers le réseau public d'assainissement au cas où une extension du réseau serait ultérieurement réalisée.

- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Conformément au règlement d'assainissement de la zone de collecte de la STEP de Cergy-Neuville une autorisation de déversement/raccordement doit être obtenue par le SIARP.
- Des mesures débitmétriques sur les réseaux d'eaux usées des secteurs concernés par des projets de création de logements, effectuées par le SIARP, permettront de vérifier que les ouvrages de collecte des eaux usées sont suffisamment calibrés.

4.2.2. Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et être conforme au plan du zonage d'assainissement pluvial annexé.
- Un débit de fuite **maximum** de 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations) est néanmoins fixé, en cas d'impossibilité technique ou géologique.

4.2.3. En sus des articles 4.2.1 et 4.2.2, dans les secteurs indicés " r "

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être raccordés aux infrastructures publiques, doivent être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines et, de manière générale, toute injection ponctuelle d'eaux dans le sous-sol sont interdites.

4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Gestion des déchets

- Les constructions nouvelles doivent comporter un local suffisamment dimensionné pour les conteneurs de déchets sélectifs.

Article UA 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
 - Les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont toutefois autorisés à condition que les parties de façade concernées soient implantées en retrait d'un mètre minimum de l'alignement

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

6.3.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Définitions

- La distance désignée par la lettre **L** doit être comptée depuis le parement extérieur des murs ou depuis la limite extérieure des balcons, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- La lettre **H** représente la hauteur au faîtage du bâtiment à construire. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.

7.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.
- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
 - lorsqu'elle comporte des ouvertures, avec un retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
 - la distance (**L**), comptée horizontalement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (**H**), soit ($L \geq H$).
 - lorsqu'elle ne comporte aucune ouverture, à l'exception des jours de souffrance, avec un retrait de 2,5 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
 - la distance (**L**), comptée horizontalement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (**H**), soit ($L \geq H/2$).

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Dispositions particulières pour les annexes

- Les annexes d'une hauteur **H** inférieure ou égale à 2,6 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait **L** au moins égal à un mètre.

7.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

TITRE II – Zone UA

7.3.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Définitions

- La distance désignée par la lettre **D** représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- La lettre **H** représente la hauteur au faîtage du bâtiment à construire. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.

8.2. Dispositions générales

- La distance **D**, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades des bâtiments non contigus doit être au moins égale :
 - à la hauteur de la façade la plus haute ($D \geq H$), avec un minimum de 4 mètres, lorsqu'elle comporte des ouvertures,
 - à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ($D \geq H/2$), avec un minimum de 2,50 mètres, lorsqu'elle ne comporte aucune ouverture, à l'exception des jours de souffrance.

8.3. Dispositions particulières

8.3.1. Dispositions particulières pour les annexes

- Les annexes d'une ou égale 2,6 mètres doivent être implantées avec un retrait au moins égal à un mètre des autres constructions.

8.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante et ne doivent pas aggraver la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.2.

8.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.

Article UA 9 – Emprise au sol**9.1. Dans une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement**

- L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée

9.2. Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement**9.2.1. Dispositions générales**

- L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder **60 %** de la superficie du terrain.
- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.

9.2.2. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes à l'article 9.2.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.
- Les travaux d'amélioration (extension de type vérandas, etc.) et de mise aux normes des constructions existantes non conformes à l'article 9.2.1 sont autorisés, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 80% de la superficie du terrain

Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions**10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions **H** se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
 - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.

TITRE II – Zone UA

- * les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2.Dispositions générales applicables à la zone UA

- La hauteur maximale H des constructions ne doit pas excéder **9 mètres**.

10.3.Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.4.Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA 11 – Aspect extérieur

11.1.Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - * L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

11.2.Façades

- Les façades doivent être traitées dans les tons pierre et chaux.

11.3.Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,5 mètre** pour les murs et à **2 mètres** dans les autres cas.
 - Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de sécurité, une hauteur de 2,50 mètres peut être admise,
 - Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels.
 - * Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

11.4. Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les antennes paraboliques,
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
 - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
 - Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UA 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.
 - Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
 - aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de logements supplémentaires,
 - et aux travaux sur les autres constructions existantes (réhabilitations, rénovations et améliorations) ne créant pas de surface de plancher supplémentaire,
 - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
 - En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,

TITRE II – Zone UA

- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- ✚ Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places exigées, elle doit être reconstituée.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - **exemple** : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de $60 m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $80 m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter une superficie minimum de $25 m^2$, accès compris, par place.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1,5 place par logement**
 - lorsque le nombre de places exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, (de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, etc.), il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par tranche de 10 chambres.
- Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de $55 m^2$ de surface de plancher.

12.2.3. Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de $40 m^2$ de surface de plancher et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par chambre.

12.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.2.6. Possibilités de mutualisation des places de stationnement

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, une partie des places de stationnement prescrites par les articles 12.2.1 à 12.2.5. peut ne pas être exigée lorsque sont réalisées des constructions de destination différentes, créant des besoins en stationnement à des périodes différentes.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement dotée d'un plan d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

- Un ou des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés :
 - et pour les constructions destinées à l'habitation, l'espace doit être couvert, éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
 - et aux bureaux, l'espace doit être couvert, éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés**13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

TITRE II – Zone UA

- Ce 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.

13.2.Espaces libres et plantations

13.2.1. Dispositions générales

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Toute nouvelle plantation doit être de type cépées, tel qu'aubépines, alisiers, noisetiers, pruniers sauvages, etc.
- La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.
- Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme sera équivalent.

13.2.2. En sus des dispositions de l'article 13.2.1., au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement

- 20 % minimum de la superficie du terrain située au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés.
 - Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

13.3.Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions de l'article 13.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Article UA 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé.

Règlement de la zone UB

La zone UB est dédiée aux espaces de centralité de la Place de la Marèche et aux constructions situées au sud de la rue Jules Givonne.

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

Une partie du territoire communal est concernée :

par des risques liés aux **phénomènes de mouvements de terrain (risque d'effondrement ou d'affaissement du sol)**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil, approuvé par arrêté préfectoral des Préfets des Yvelines et du Val d'Oise n°95-204 du 26 décembre 1995 complété par l'arrêté préfectoral n°97-175 du 30 juillet 1997, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPR figure en annexe du présent PLU. Un périmètre non réglementaire d'anciennes carrières abandonnées figure également, à titre informatif, sur le plan des servitudes d'utilité publique. Le périmètre de la zone de risque délimitée par le PPR et le périmètre non réglementaire sont reportés sur le plan de zonage, sous l'indice r.

- A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions peuvent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- par des risques de **dissolution naturelle du gypse**,
 - Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
 - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
 - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
 - La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé. »
- par des risques de **mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**. Menucourt comporte des secteurs argileux.
 - La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.
- par un **terrain alluvionnaire** compressible et des zones humides
 - Dans ces secteurs, toute construction devrait être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement. Si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sol enterrés et l'assainissement autonome devront être interdits dans ces terrains saturés d'eau.

- par des risques **d'inondation pluviale**, avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales
 - Les projets d'aménagement situés dans les secteurs exposés au risque pluvial doivent préciser les axes d'écoulement et les techniques mises en oeuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU,
- par la présence de **canalisations de transport de gaz**, reportée au plan de zonage. La circulaire et l'arrêté du 4 août 2006 précisent que la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) s'accompagne de trois zones de dangers pour la vie humaine. L'information relative à la présence de canalisations de transport de gaz figure en annexe du présent PLU.

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

Il est également rappelé que des sites potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Menucourt par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article UB 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UB

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non.

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses identifiées au plan de zonage

- Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations de transport de matières dangereuses, sont interdites toutes constructions ou extensions des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UB

TITRE II – Zone UB

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, la création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts, à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière,
- Les dépôts liés à une construction autorisée dans la zone, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses identifiées au plan de zonage

- Dans une bande 15 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations de transport de matières dangereuses DN100 et de 30 mètres des canalisations de transport de matières dangereuses DN150, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les mesures applicables aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses définies à l'annexe 6.3.4 du présent PLU.

Article UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 15 mètres, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé.
 - En ce cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement et au voisinage.
 - Dans la mesure du possible, ce dispositif est conçu et implanté de façon à pouvoir faciliter le raccordement ultérieur des eaux usées vers le réseau public d'assainissement au cas où une extension du réseau serait ultérieurement réalisée.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

TITRE II – Zone UB

Conformément au règlement d'assainissement de la zone de collecte de la STEP de Cergy-Neuville une autorisation de déversement/raccordement doit être obtenue par le SIARP.

- Des mesures débitmétriques sur les réseaux d'eaux usées des secteurs concernés par des projets de création de logements, effectuées par le SIARP, permettront de vérifier que les ouvrages de collecte des eaux usées sont suffisamment calibrés.

4.2.2. Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et être conforme au plan du zonage d'assainissement pluvial annexé.
- Un débit de fuite **maximum** de 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations) est néanmoins fixé, en cas d'impossibilité technique ou géologique.

4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Gestion des déchets

- Les constructions nouvelles doivent comporter un local suffisamment dimensionné pour les conteneurs de déchets sélectifs.

Article UB 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

6.3. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Définitions

- La distance désignée par la lettre L doit être comptée depuis le parement extérieur des murs ou depuis la limite extérieure des balcons, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- La lettre H représente la hauteur au faîtage du bâtiment à construire. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur H est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.

7.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives et respecter la condition suivante :
 - la distance (L), comptée horizontalement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $L \geq H/2$.

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Dispositions particulières pour les annexes

- Les annexes d'une hauteur H inférieure ou égale à 2,6 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait L au moins égal à un mètre.

TITRE II – Zone UB

7.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait L, par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

7.3.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Définitions

- La distance désignée par la lettre **D** représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- La lettre **H** représente la hauteur au faîtage du bâtiment à construire. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.

8.2. Dispositions générales

- La distance **D**, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades des bâtiments non contigus doit être au moins égale :
 - à la hauteur de la façade la plus haute ($D \geq H$), avec un minimum de **4 mètres**, lorsqu'elle comporte des ouvertures,
 - à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ($D \geq H/2$), avec un minimum de **2,50 mètres**, lorsqu'elle ne comporte aucune ouverture, à l'exception des jours de souffrance.

8.3. Dispositions particulières

8.3.1. Dispositions particulières pour les annexes

- Les annexes d'une hauteur inférieure ou égale 2,6 mètres doivent être implantées avec un retrait au moins égal à un mètre des autres constructions.

8.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante et ne doivent pas aggraver la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.2.

8.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article UB 9 – Emprise au sol

9.1. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder **60 %** de la superficie du terrain.
- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

9.2. Dispositions particulières au sein des linéaires commerciaux à développer, identifiés au titre de l'article L123-1-5 7°bis du code de l'urbanisme

- L'emprise au sol des constructions, dont le rez-de-chaussée en tout ou partie est destiné au commerce ou à l'artisanat, ne doit pas excéder **70%** de la superficie du terrain.

9.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes à l'article 9.1 sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.
- Les travaux d'amélioration (extension de type vérandas, etc.) et de mise aux normes des constructions existantes non conformes à l'article 9.1 sont autorisés, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 70% de la superficie du terrain

Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions **H** se mesure :

TITRE II – Zone UB

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
 - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2.Dispositions générales

- La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder **12 mètres**.

10.3.Dispositions particulières

10.3.1. Dispositions particulières au sein des linéaires commerciaux à développer, identifiés au titre de l'article L123-1-5 7°bis du code de l'urbanisme

- La hauteur maximale **H** des constructions, dont le rez-de-chaussée est tout ou partie destiné au commerce ou à l'artisanat est majorée d'un mètre.

10.3.2. Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UB 11 – Aspect extérieur

11.1.Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

11.2.Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,5 mètre** pour les murs et à **2 mètres** dans les autres cas.
 - ✱ Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de sécurité, une hauteur de 2,50 mètres peut être admise,
 - ✱ Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels.
 - Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

11.3. Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - ✱ les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - ✱ les antennes paraboliques,
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
 - ✱ les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
 - ✱ Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UB 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- ✱ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✱ Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

TITRE II – Zone UB

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.
 - Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
 - aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de logements supplémentaires,
 - et aux travaux sur les autres constructions existantes (réhabilitations, rénovations et améliorations) ne créant pas de surface de plancher supplémentaire,
 - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
 - En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
 - Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places exigées, elle doit être reconstituée.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - **exemple** : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour une construction de 80 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1,5 place par logement**
 - lorsque le nombre de places exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, (de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, etc.), il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par tranche de 10 chambres.
- Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

12.2.3. Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par chambre.

12.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.2.6. Possibilités de mutualisation des places de stationnement

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, une partie des places de stationnement prescrites par les articles 12.2.1 à 12.2.5. peut ne pas être exigée lorsque sont réalisées des constructions de destination différentes, créant des besoins en stationnement à des périodes différentes.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement dotée d'un plan d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

- Un ou des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés :
 - et pour les constructions destinées à l'habitation, l'espace doit être couvert, éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
 - et aux bureaux, l'espace doit être couvert, éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

TITRE II – Zone UB

- ✱ soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1.Espaces Boisés Classés

- ✱ Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Ce 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.

13.2.Espaces libres et plantations

13.2.1. Dispositions générales

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Toute nouvelle plantation doit être de type cépées, tel qu'aubépines, alisiers, noisetiers, pruniers sauvages, etc.
- La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.
- Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme sera équivalent.
- ✱ **20 % minimum** de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés.
 - ✱ Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

13.3.Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions de l'article 13.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité

des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Article UB 14 – Coefficient d’Occupation des Sols

- Le coefficient d’occupation des sols n’est pas réglementé.

Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé.

Règlement de la zone UC

La zone UC est dédiée aux Cités Saint-Paul et Saint-Léger.

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

Une partie du territoire communal est concernée :

par des risques liés aux **phénomènes de mouvements de terrain (risque d'effondrement ou d'affaissement du sol)**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil, approuvé par arrêté préfectoral des Préfets des Yvelines et du Val d'Oise n°95-204 du 26 décembre 1995 complété par l'arrêté préfectoral n°97-175 du 30 juillet 1997, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPR figure en annexe du présent PLU. Un périmètre non réglementaire d'anciennes carrières abandonnées figure également, à titre informatif, sur le plan des servitudes d'utilité publique. Le périmètre de la zone de risque délimitée par le PPR et le périmètre non réglementaire sont reportés sur le plan de zonage, sous l'indice r.

- A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions peuvent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- par des risques de **dissolution naturelle du gypse**,
 - Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
 - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
 - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
 - La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé. »
- par des risques de **mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**. Menucourt comporte des secteurs argileux.
 - La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.
- par un **terrain alluvionnaire compressible** et des zones humides
 - Dans ces secteurs, toute construction devrait être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement. Si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sol enterrés et l'assainissement autonome devront être interdits dans ces terrains saturés d'eau.

- ☞ par des risques **d'inondation pluviale**, avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales
 - ☞ Les projets d'aménagement situés dans les secteurs exposés au risque pluvial doivent préciser les axes d'écoulement et les techniques mises en oeuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.
- ☞ par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

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

Il est également rappelé que des sites potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Menucourt par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article UC 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UC

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans les secteurs indicés " r "

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPR lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UC

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, la création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts, à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière,
- Les dépôts liés à une construction autorisée dans la zone, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les secteurs indicés " r "

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPR lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil

Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

- ☞ Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - ☞ correspondre à la destination de la construction,
 - ☞ permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - ☞ satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 15 mètres, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- ☞ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- ☞ Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- ☞ En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé.
 - ☞ En ce cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement et au voisinage.
 - ☞ Dans la mesure du possible, ce dispositif est conçu et implanté de façon à pouvoir faciliter le raccordement ultérieur des eaux usées vers le réseau public d'assainissement au cas où une extension du réseau serait ultérieurement réalisée.

TITRE II – Zone UC

- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Conformément au règlement d'assainissement de la zone de collecte de la STEP de Cergy-Neuville une autorisation de déversement/raccordement doit être obtenue par le SIARP.
- Des mesures débitmétriques sur les réseaux d'eaux usées des secteurs concernés par des projets de création de logements, effectuées par le SIARP, permettront de vérifier que les ouvrages de collecte des eaux usées sont suffisamment calibrés.

4.2.2. Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et être conforme au plan du zonage d'assainissement pluvial annexé.
- Un débit de fuite **maximum** de 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations) est néanmoins fixé, en cas d'impossibilité technique ou géologique.

4.2.3. En sus des articles 4.2.1 et 4.2.2, dans les secteurs indicés " r "

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être raccordés aux infrastructures publiques, doivent être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines et, de manière générale, toute injection ponctuelle d'eaux dans le sous-sol sont interdites.

4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Gestion des déchets

- Les constructions nouvelles doivent comporter un local suffisamment dimensionné pour les conteneurs de déchets sélectifs.

Article UC 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

- ✱ la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - ✱ et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.
- ✱ Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

6.3. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- ✱ Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - ✱ En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Définitions

- La distance désignée par la lettre **L** doit être comptée depuis le parement extérieur des murs ou depuis la limite extérieure des balcons, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- La lettre **H** représente la hauteur au faîtage du bâtiment à construire. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.

7.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - ✱ sur une seule des limites séparatives

TITRE II – Zone UC

- ou en retrait des limites séparatives.
- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
 - lorsqu'elle comporte des ouvertures, avec un retrait de **4 mètres minimum** de la limite séparative et respecter la condition suivante :
 - la distance (L), comptée horizontalement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H$).
 - lorsqu'elle ne comporte aucune ouverture, à l'exception des jours de souffrance, avec un retrait de **2,50 mètres minimum** de la limite séparative et respecter la condition suivante :
 - la distance (L), comptée horizontalement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$).

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Dispositions particulières pour les annexes

- Les annexes d'une hauteur H inférieure ou égale à 2,6 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait L au moins égal à un mètre.

7.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait L, par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

7.3.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Définitions

- La distance désignée par la lettre D représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- La lettre **H** représente la hauteur au faîtage du bâtiment à construire. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.

8.2. Dispositions générales

- La distance **D**, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades des bâtiments non contigus doit être au moins égale :
 - ✱ à la hauteur de la façade la plus haute (**$D \geq H$**), avec un minimum de **4 mètres**, lorsqu'elle comporte des ouvertures,
 - à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute (**$D \geq H/2$**), avec un minimum de **2,50 mètres**, lorsqu'elle ne comporte aucune ouverture, à l'exception des jours de souffrance.

8.3. Dispositions particulières

8.3.1. Dispositions particulières pour les annexes

- Les annexes d'une hauteur inférieure ou égale 2,6 mètres doivent être implantées avec un retrait au moins égal à un mètre des autres constructions.

8.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - ✱ En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante et ne doivent pas aggraver la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.2.

8.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- ✱ La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article UC 9 – Emprise au sol

9.1. Dispositions générales

- ✱ L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder **50 %** de la superficie du terrain.
- ✱ L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

9.2. Dispositions particulières au sein des linéaires commerciaux à développer, identifiés au titre de l'article L123-1-5 7°bis du code de l'urbanisme

- L'emprise au sol des constructions, dont le rez-de-chaussée en tout ou partie est destiné au commerce ou à l'artisanat, ne doit pas excéder **60%** de la superficie du terrain.

9.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes à l'article 9.1 sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.
- Les travaux d'amélioration (extension de type vérandas, etc.) et de mise aux normes des constructions existantes non conformes à l'article 9.1 sont autorisés, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 60% de la superficie du terrain

Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1.Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions **H** se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
 - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
 - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2.Dispositions générales applicables à la zone UC

- La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder **9 mètres**.

10.3.Dispositions particulières

10.3.1. Dispositions particulières au sein des linéaires commerciaux à développer, identifiés au titre de l'article L123-1-5 7°bis du code de l'urbanisme

- La hauteur maximale **H** des constructions, dont le rez-de-chaussée est tout ou partie destiné au commerce ou à l'artisanat est majorée d'un mètre.

10.3.2. Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

Article UC 11 – Aspect extérieur

11.1.Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

11.2.Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,5 mètre** pour les murs et à **2 mètres** dans les autres cas.
 - Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de sécurité, une hauteur de 2,50 mètres peut être admise,
 - Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels.
 - Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

11.3.Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les antennes paraboliques,
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
 - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
 - Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UC 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
 - Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- ✖ Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.
- ✖ Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
 - ✖ aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de logements supplémentaires,
 - ✖ et aux travaux sur les autres constructions existantes (réhabilitations, rénovations et améliorations) ne créant pas de surface de plancher supplémentaire,
 - ✖ Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
 - ✖ En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - ✖ le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
 - ✖ Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places exigées, elle doit être reconstituée.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - ✖ **exemple** : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de $60 m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $80 m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- ✖ Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter une superficie minimum de $25 m^2$, accès compris, par place.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1,5 place par logement**
 - lorsque le nombre de places exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, (de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, etc.), il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par tranche de 10 chambres.
- Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

12.2.3. Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par chambre.

12.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.2.6. Possibilités de mutualisation des places de stationnement

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, une partie des places de stationnement prescrites par les articles 12.2.1 à 12.2.5. peut ne pas être exigée lorsque sont réalisées des constructions de destination différentes, créant des besoins en stationnement à des périodes différentes.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement dotée d'un plan d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

- Un ou des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés,

- et pour les constructions destinées à l'habitation, l'espace doit être couvert, éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- et aux bureaux, l'espace doit être couvert, éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

12.4.Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

Article UC 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1.Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Ce 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.

13.2.Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Toute nouvelle plantation doit être de type cépées, tel qu'aubépines, alisiers, noisetiers, pruniers sauvages, etc.
- La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.
- Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme sera équivalent.

- **30 % minimum** de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

13.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions de l'article 13.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Article UC 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article UC 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UC 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé.

Règlement de la zone UD

La zone UD est spécifique à l'entrée de ville est.

Elle comprend un **secteur UDa**, dédié au pôle commercial et d'équipements d'entrée de ville.

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

Une partie du territoire communal est concernée :

par des risques liés aux **phénomènes de mouvements de terrain (risque d'effondrement ou d'affaissement du sol)**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil, approuvé par arrêté préfectoral des Préfets des Yvelines et du Val d'Oise n°95-204 du 26 décembre 1995 complété par l'arrêté préfectoral n°97-175 du 30 juillet 1997, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPR figure en annexe du présent PLU. Un périmètre non réglementaire d'anciennes carrières abandonnées figure également, à titre informatif, sur le plan des servitudes d'utilité publique. Le périmètre de la zone de risque délimitée par le PPR et le périmètre non réglementaire sont reportés sur le plan de zonage, sous l'indice r.

- A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions peuvent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- par des risques de **dissolution naturelle du gypse**,
 - Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
 - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
 - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
 - La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé. »
- par des risques de **mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**. Menucourt comporte des secteurs argileux.
 - La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.
- par un **terrain alluvionnaire** compressible et des zones humides
 - Dans ces secteurs, toute construction devrait être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement. Si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sol enterrés et l'assainissement autonome devront être interdits dans ces terrains saturés d'eau.

- par des risques **d'inondation pluviale**, avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales
 - Les projets d'aménagement situés dans les secteurs exposés au risque pluvial doivent préciser les axes d'écoulement et les techniques mises en oeuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

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

Il est également rappelé que des sites potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Menucourt par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article UD 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UD

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces verts protégés identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2.

Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UD

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, la création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts, à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière,
- Les dépôts liés à une construction autorisée dans la zone, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces verts protégés, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Au sein des **espaces verts paysagers**, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sont seuls admis :
 - les annexes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 10 m² d'emprise au sol,
 - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.

Article UD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 15 mètres, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Article UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé.
 - En ce cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement et au voisinage.

TITRE II – Zone UD

- Dans la mesure du possible, ce dispositif est conçu et implanté de façon à pouvoir faciliter le raccordement ultérieur des eaux usées vers le réseau public d'assainissement au cas où une extension du réseau serait ultérieurement réalisée.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Conformément au règlement d'assainissement de la zone de collecte de la STEP de Cergy-Neuville une autorisation de déversement/raccordement doit être obtenue par le SIARP.
- Des mesures débitmétriques sur les réseaux d'eaux usées des secteurs concernés par des projets de création de logements, effectuées par le SIARP, permettront de vérifier que les ouvrages de collecte des eaux usées sont suffisamment calibrés.

4.2.2. Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et être conforme au plan du zonage d'assainissement pluvial annexé.
- Un débit de fuite **maximum** de 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations) est néanmoins fixé, en cas d'impossibilité technique ou géologique.

4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Gestion des déchets

- Les constructions nouvelles doivent comporter un local suffisamment dimensionné pour les conteneurs de déchets sélectifs.

Article UD 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

6.3. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Définitions

- La distance désignée par la lettre **L** doit être comptée depuis le parement extérieur des murs ou depuis la limite extérieure des balcons, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- La lettre **H** représente la hauteur au faîtage du bâtiment à construire. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.

7.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur une seule des limites séparatives
 - ou en retrait des limites séparatives.
- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :

- lorsqu'elle comporte des ouvertures, avec un retrait de **4 mètres minimum** de la limite séparative et respecter la condition suivante :
 - la distance (L), comptée horizontalement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H$).
- lorsqu'elle ne comporte aucune ouverture, à l'exception des jours de souffrance, avec un retrait de **2,50 mètres minimum** de la limite séparative et respecter la condition suivante :
 - la distance (L), comptée horizontalement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$).

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Dispositions particulières pour les annexes

- Les annexes d'une hauteur H inférieure ou égale à 2,6 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait L au moins égal à un mètre.

7.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait L, par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

7.3.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Définitions

- La distance désignée par la lettre D représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite
- La lettre H représente la hauteur au faîtage du bâtiment à construire. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur H est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.

8.2. Dispositions générales

- La distance **D**, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades des bâtiments non contigus doit être au moins égale :
 - à la hauteur de la façade la plus haute (**$D \geq H$**), avec un minimum de **4 mètres**, lorsqu'elle comporte des ouvertures,
 - à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute (**$D \geq H/2$**), avec un minimum de **2,50 mètres**, lorsqu'elle ne comporte aucune ouverture, à l'exception des jours de souffrance.

8.3. Dispositions particulières

8.3.1. Dispositions particulières pour les annexes

- Les annexes d'une hauteur inférieure ou égale 2,6 mètres doivent être implantées avec un retrait au moins égal à un mètre des autres constructions.

8.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante et ne doivent pas aggraver la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.2.

8.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.

Article UD 9 – Emprise au sol

9.1. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder **50 %** de la superficie du terrain.
- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.

9.2. Dispositions particulières au sein des linéaires commerciaux à développer, identifiés au titre de l'article L123-1-5 7°bis du code de l'urbanisme

- L'emprise au sol des constructions, dont le rez-de-chaussée en tout ou partie est destiné au commerce ou à l'artisanat, ne doit pas excéder **60%** de la superficie du terrain.

9.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes à l'article 9.1 sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.
- Les travaux d'amélioration (extension de type vérandas, etc.) et de mise aux normes des constructions existantes non conformes à l'article 9.1 sont autorisés, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 60% de la superficie du terrain

Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions H se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur H est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
 - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
 - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone UD, à l'exception du secteur UDa

- La hauteur maximale H des constructions ne doit pas excéder **9 mètres**.

10.2.2. Dans le seul secteur UDa

- La hauteur maximale H des constructions ne doit pas excéder **12 mètres**.

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Dispositions particulières au sein des linéaires commerciaux à développer, identifiés au titre de l'article L123-1-5 7°bis du code de l'urbanisme

- La hauteur maximale H des constructions, dont le rez-de-chaussée est tout ou partie destiné au commerce ou à l'artisanat est majorée d'un mètre.

10.3.2. Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- ✱ La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UD 11 – Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - ✱ L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

11.2. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,5 mètre** pour les murs et à **2 mètres** dans les autres cas.
 - ✱ Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de sécurité, une hauteur de 2,50 mètres peut être admise,
 - ✱ Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels.
 - ✱ Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

11.3. Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - ✱ les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - ✱ les antennes paraboliques,
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,

TITRE II – Zone UD

- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
- Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UD 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.
 - Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
 - aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de logements supplémentaires,
 - et aux travaux sur les autres constructions existantes (réhabilitations, rénovations et améliorations) ne créant pas de surface de plancher supplémentaire,
 - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
 - En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
 - Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places exigées, elle doit être reconstituée.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.

- **exemple** : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour une construction de 80 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1,5 place par logement**
 - lorsque le nombre de places exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, (de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, etc.), il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par tranche de 10 chambres.
- Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

12.2.3. Constructions destinées aux commerces

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

12.2.1. Constructions destinées à l'artisanat

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

12.2.2. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par chambre.

12.2.3. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.2.4. Possibilités de mutualisation des places de stationnement

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, une partie des places de stationnement prescrites par les articles 12.2.1 à 12.2.3. peut ne pas être exigée lorsque sont réalisées des constructions de destination différentes, créant des besoins en stationnement à des périodes différentes.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement dotée d'un plan d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

- Un ou des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés,
 - et pour les constructions destinées à l'habitation, l'espace doit être couvert, éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
 - et aux bureaux, l'espace doit être couvert, éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

Article UD 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Ce 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.

13.2.Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Les **espaces verts paysagers**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être maintenue.
 - Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air sont toutefois admis.
- Au sein des **plantations d'alignement identifiées** au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé.
 - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

13.3.Espaces libres et plantations

13.3.1. Dispositions générales

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, assurant leur intégration dans le paysage.
- Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations d'essences régionales, dont le développement, à terme sera équivalent.
- Toute nouvelle plantation doit être de type cépées, tel qu'aubépines, alisiers, noisetiers, pruniers sauvages, etc.
- La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.
- **30 % minimum** de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés.
 - Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.
- Des écrans de végétaux doivent être prévus autour des parcs de stationnement des constructions destinées au commerce, des aires de stockage et de matériels, de matériaux et de produits finis.
- Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.
- Les enseignes ne doivent pas dépasser 10 % de la surface de la façade et doivent être disposés sous l'égout du toit ou l'acrotère de la terrasse.
- Les espaces non bâtis non affectés à la circulation et au stationnement des véhicules doivent être traités en pelouses ou plantés.

TITRE II – Zone UD

- La marge de retrait par rapport à l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc.)

13.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions de l'article 13.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Article UD 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article UD 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UD 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé.

Règlement de la zone UE

La zone UE est dédiée au pôle d'équipements composé du stade Georges Gallois, du gymnase, du COSEC, du collège de la Taillette, du centre social, etc.

Elle comprend un secteur UEc, dédié au centre de rééducation et de réadaptation de la Chataigneraie, située au cœur du Bois de l'Orient.

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

Une partie du territoire communal est concernée :

par des risques liés aux **phénomènes de mouvements de terrain (risque d'effondrement ou d'affaissement du sol)**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil, approuvé par arrêté préfectoral des Préfets des Yvelines et du Val d'Oise n°95-204 du 26 décembre 1995 complété par l'arrêté préfectoral n°97-175 du 30 juillet 1997, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPR figure en annexe du présent PLU. Un périmètre non réglementaire d'anciennes carrières abandonnées figure également, à titre informatif, sur le plan des servitudes d'utilité publique. Le périmètre de la zone de risque délimitée par le PPR et le périmètre non réglementaire sont reportés sur le plan de zonage, sous l'indice r.

À l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions peuvent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

- par des risques de **dissolution naturelle du gypse**,

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé. »

- par des risques de **mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**. Menucourt comporte des secteurs argileux.

La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.

- par un **terrain alluvionnaire compressible et des zones humides**

Dans ces secteurs, toute construction devrait être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement. Si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sol enterrés et l'assainissement autonome devront être interdits dans ces terrains saturés d'eau.

TITRE II – Zone UE

- par des risques **d'inondation pluviale**, avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales
 - Les projets d'aménagement situés dans les secteurs exposés au risque pluvial doivent préciser les axes d'écoulement et les techniques mises en oeuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

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

Il est également rappelé que des sites potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Menucourt par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article UE 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UE

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning,

Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UE

- A condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, les entrepôts et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente et nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif
 - ou qu'elles soient destinées au logement des publics spécifiques (résidence pour personnes âgées, pour étudiants, etc.)

- Les dépôts liés à une construction autorisée dans la zone, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

Article UE 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 15 mètres, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

TITRE II – Zone UE

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé.
 - En ce cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement et au voisinage.
 - Dans la mesure du possible, ce dispositif est conçu et implanté de façon à pouvoir faciliter le raccordement ultérieur des eaux usées vers le réseau public d'assainissement au cas où une extension du réseau serait ultérieurement réalisée.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Conformément au règlement d'assainissement de la zone de collecte de la STEP de Cergy-Neuville une autorisation de déversement/raccordement doit être obtenue par le SIARP.
- Des mesures débitmétriques sur les réseaux d'eaux usées des secteurs concernés par des projets de création de logements, effectuées par le SIARP, permettront de vérifier que les ouvrages de collecte des eaux usées sont suffisamment calibrés.

4.2.2. Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et être conforme au plan du zonage d'assainissement pluvial annexé.
- Un débit de fuite **maximum** de 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations) est néanmoins fixé, en cas d'impossibilité technique ou géologique.

4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Gestion des déchets

- Les constructions nouvelles doivent comporter un local suffisamment dimensionné pour les conteneurs de déchets sélectifs.

Article UE 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres minimum** de l'alignement.

6.3. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.4. Dispositions particulières aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, etc.) doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Définitions

- La distance désignée par la lettre **L** doit être comptée depuis le parement extérieur des murs ou depuis la limite extérieure des balcons, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

7.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait **de 4 mètres minimum** des limites séparatives.

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

7.3.2. Dispositions particulières aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, etc.) doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article UE 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions H se mesure :
 - ✖ à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- ✖ Dans le cas de terrain en pente, la hauteur H est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.
- ✖ Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
 - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,
 - ✖ les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
 - ✖ les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
 - ✖ les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone UE, à l'exclusion du secteur UEc

- ✖ La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- ✖ La hauteur maximale H des autres constructions ne doit pas excéder **7 mètres**.

10.2.2. Dans le seul secteur UEc

- ✖ La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- ✖ La hauteur maximale H des constructions ne doit pas excéder **10 mètres**.

10.3. Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

Article UE 11 – Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - ✖ L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

11.2. Intégration des éléments techniques

TITRE II – Zone UE

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les antennes paraboliques,
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
 - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
 - Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UE 12 – Stationnement

12.1.Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.
 - Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
 - aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de logements supplémentaires,
 - et aux travaux sur les autres constructions existantes (réhabilitations, rénovations et améliorations) ne créant pas de surface de plancher supplémentaire,
 - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
 - En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- ✱ Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places exigées, elle doit être reconstituée.

12.1.2. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- ✱ Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1,5 place par logement**
 - lorsque le nombre de places exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5
- ✱ Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, (de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, etc.), il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par tranche de 10 chambres.
- ✱ Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

- ✱ Un ou des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés,
 - et pour les constructions destinées à l'habitation, l'espace doit être couvert, éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
 - et aux bureaux, l'espace doit être couvert, éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- ✱ En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une

TITRE II – Zone UE

déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

Article UE 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1.Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Ce 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.

13.2.Espaces libres et plantations

13.2.1. Dispositions générales

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, assurant leur intégration dans le paysage.
- Toute nouvelle plantation doit être de type cépées, tel qu'aubépines, alisiers, noisetiers, pruniers sauvages, etc.
- La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

13.2.2. En sus des dispositions de l'article 13.2.1, dans le seul secteur UEc

- **30 % minimum** de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés.
 - Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

Article UE 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article UE 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UE 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé.

Règlement de la zone UF

La zone UF, correspond aux quartiers pavillonnaires de Menucourt.

La zone UF comprend un **secteur UFa** correspondant au site autour de l'Ecole des Cornouillers, permettant de réaliser une transition avec la zone UC.

Sur le périmètre des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la Pièce d'Alçon et des Cornouillers**, réalisée en application de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

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

Une partie du territoire communal est concernée :

par des risques liés aux **phénomènes de mouvements de terrain (risque d'effondrement ou d'affaissement du sol)**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil, approuvé par arrêté préfectoral des Préfets des Yvelines et du Val d'Oise n°95-204 du 26 décembre 1995 complété par l'arrêté préfectoral n°97-175 du 30 juillet 1997, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPR figure en annexe du présent PLU. Un périmètre non réglementaire d'anciennes carrières abandonnées figure également, à titre informatif, sur le plan des servitudes d'utilité publique. Le périmètre de la zone de risque délimitée par le PPR et le périmètre non réglementaire sont reportés sur le plan de zonage, sous l'indice r.

- ❖ A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions peuvent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

- par des risques de **dissolution naturelle du gypse**,

- ❖ Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- ❖ d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

- ❖ La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé. »

- par des risques de **mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**. Menucourt comporte des secteurs argileux.

- ❖ La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.

- par un **terrain alluvionnaire** compressible et des zones humides

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

Article UF 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat ou au bureau de plus de 300 m² de surface de plancher
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UF 2.2.

PLU de Menucourt - Règlement

TITRE II – Zone UF

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UF

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, la création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts, à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière,
- Les dépôts liés à une construction autorisée dans la zone, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces verts protégés, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Au sein des **espaces verts paysagers**, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sont seuls admis :
 - les annexes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 10 m² d'emprise au sol,
 - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.

2.3. En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " Les Cornouillers "

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Article UF 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - ⊗ correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - ⊗ satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 15 mètres, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

3.3. En sus des dispositions des articles 3.1 et 3.2, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " Les Cornouillers "

- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Article UF 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Les dispositions de l'article 4 devront être soumises pour avis au service gestionnaire des réseaux (SIARP).

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.

TITRE II – Zone UF

- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé.
 - En ce cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement et au voisinage.
 - Dans la mesure du possible, ce dispositif est conçu et implanté de façon à pouvoir faciliter le raccordement ultérieur des eaux usées vers le réseau public d'assainissement au cas où une extension du réseau serait ultérieurement réalisée.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Conformément au règlement d'assainissement de la zone de collecte de la STEP de Cergy-Neuville une autorisation de déversement/raccordement doit être obtenue par le SIARP.
- Des mesures débitmétriques sur les réseaux d'eaux usées des secteurs concernés par des projets de création de logements, effectuées par le SIARP, permettront de vérifier que les ouvrages de collecte des eaux usées sont suffisamment calibrés.

4.2.2. Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et être conforme au plan du zonage d'assainissement pluvial annexé.
- Un débit de fuite **maximum** de 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations) est néanmoins fixé, en cas d'impossibilité technique ou géologique.

4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Gestion des déchets

- Les constructions nouvelles doivent comporter un local suffisamment dimensionné pour les conteneurs de déchets sélectifs.

Article UF 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

6.3.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Définitions

- La distance désignée par la lettre **L** doit être comptée depuis le parement extérieur des murs ou depuis la limite extérieure des balcons, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- La lettre **H** représente la hauteur au faîtage du bâtiment à construire. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.

7.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - ☐ sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ☐ ou en retrait des limites séparatives.
- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
 - ☐ lorsqu'elle comporte des ouvertures, avec un retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
 - ☐ la distance (**L**), comptée horizontalement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (**H**), soit ($L \geq H$).
 - ☐ lorsqu'elle ne comporte aucune ouverture, à l'exception des jours de souffrance, avec un retrait de 2,50 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
 - ☐ la distance (**L**), comptée horizontalement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (**H**), soit ($L \geq H/2$).

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Dispositions particulières pour les annexes

- Les annexes d'une hauteur **H inférieure** ou égale à 2,60 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait **L**, au moins égal à 1 mètre.

7.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - ☐ En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

7.3.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- ✖ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Définitions

- ✖ La distance désignée par la lettre **D** représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- La lettre **H** représente la hauteur au faîtage du bâtiment à construire. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.

8.2. Dispositions générales

- ✖ La distance **D**, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades des bâtiments non contigus doit être au moins égale :
 - ✖ à la hauteur de la façade la plus haute ($D \geq H$), avec un minimum de 4 mètres, lorsqu'elle comporte des ouvertures,
 - ✖ à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ($D \geq H/2$), avec un minimum de 2,50 mètres, lorsqu'elle ne comporte aucune ouverture, à l'exception des jours de souffrance.

8.3. Dispositions particulières

8.3.1. Dispositions particulières pour les annexes

- ✖ Les annexes d'une hauteur inférieure ou égale 2,6 mètres doivent être implantées avec un retrait au moins égal à un mètre des autres constructions.

8.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- ✖ Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - ✖ En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être réalisées dans le prolongement latérale ou vertical de la façade de la construction existante et ne doivent pas aggraver la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.2.

8.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.

Article UF 9 – Emprise au sol

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Dans la zone UF, à l'exclusion du secteur UFa

- ☞ L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder **40 %** de la superficie du terrain.
- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

9.1.2. Dans le seul secteur UFa

- L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder **50 %** de la superficie du terrain.
- ☞ L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

9.2. Dispositions particulières au sein des linéaires commerciaux à développer, identifiés au titre de l'article L123-1-5 7°bis du code de l'urbanisme

- L'emprise au sol des constructions, dont le rez-de-chaussée en tout ou partie est destiné au commerce ou à l'artisanat, ne doit pas excéder **50%** de la superficie du terrain.

9.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes à l'article 9.1 et 9.2, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.
- ☞ Les travaux d'amélioration (extension de type vérandas, etc.) et de mise aux normes des constructions existantes non conformes à l'article 9.1 et 9.2 sont autorisés, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas :
 - ☞ 50% de la superficie du terrain **dans la zone UF**, à l'exclusion du secteur UFa
 - 60 % de la superficie du terrain **dans le seul secteur UFa**

Article UF 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions **H** se mesure :
 - ☞ à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
 - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,

- ✶ les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- ✶ les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
- ✶ les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone UF, à l'exclusion du secteur UFa

- La hauteur maximale H des constructions ne doit pas excéder **8 mètres**.

10.2.2. Dans le seul secteur UFa

- La hauteur maximale H des constructions ne doit pas excéder :
 - ✶ **7 mètres** à l'égout du toit
 - ✶ et **9 mètres** au sommet de l'acrotère.

10.2.3. En sus des dispositions de l'article 10.2.2., dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " Les Cornouillers "

- Les hauteurs des constructions doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Dispositions particulières au sein des linéaires commerciaux à développer, identifiés au titre de l'article L123-1-5 7°bis du code de l'urbanisme

- La hauteur maximale H des constructions, dont le rez-de-chaussée est tout ou partie destiné au commerce ou à l'artisanat est majorée d'un mètre.

10.3.2. Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- ✶ Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UF 11 – Aspect extérieur

11.1.Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

11.2.Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,5 mètre** pour les murs et à **2 mètres** dans les autres cas.
 - Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de sécurité, une hauteur de 2,50 mètres peut être admise,
 - Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels.
 - Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

11.3.Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les antennes paraboliques,
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
 - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
 - Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UF 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.
 - ✧ Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
 - ✧ aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de logements supplémentaires,
 - ✧ et aux travaux sur les autres constructions existantes (réhabilitations, rénovations et améliorations) ne créant pas de surface de plancher supplémentaire,
 - ✧ Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
 - ✧ En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - ✧ le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
 - ✧ Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places exigées, elle doit être reconstituée.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - **exemple :** lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour une construction de 80 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1,5 place par logement**
 - lorsque le nombre de places exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, (de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, etc.), il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par tranche de 10 chambres.
- Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

12.2.3. Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par chambre.

12.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.2.6. Possibilités de mutualisation des places de stationnement

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, une partie des places de stationnement prescrites par les articles 12.2.1 à 12.2.5. peut ne pas être exigée lorsque sont réalisées des constructions de destination différentes, créant des besoins en stationnement à des périodes différentes.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement dotée d'un plan d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

- Un ou des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés,
 - et pour les constructions destinées à l'habitation, l'espace doit être couvert,

éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

- ✎ et aux bureaux, l'espace doit être couvert, éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

12.4.Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - ✎ soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

Article UF 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1.Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- ✎ Ce 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.

13.2.Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Les **espaces verts paysagers**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être maintenue.
 - ✎ Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air sont toutefois admis.
- Au sein des **plantations d'alignement identifiées** au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé.
 - ✎ Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

13.3.Espaces libres et plantations

TITRE II – Zone UF

13.3.1. Dans la zone UF et le secteur UFa

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Toute nouvelle plantation doit être de type cépées, tel qu'aubépines, alisiers, noisetiers, pruniers sauvages, etc.
- La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.
- Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme sera équivalent.

13.3.2. Dans la zone UF, à l'exclusion du secteur UFa

- 50 % minimum de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés.
 - ✱ Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

13.3.3. Dans le seul secteur UFa

- 40 % minimum de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés.
 - ✱ Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

13.3.4. En sus des dispositions des articles 13.3.1. et 13.3.3., dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " Les Cornouillers "

- Le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

13.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions de l'article 13.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Article UF 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article UF 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UF 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé.

Règlement de la zone UP

La zone UP couvre la Pièce d'Alçon, principal site de développement résidentiel de Menucourt, urbanisé dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

La zone UP comprend un **secteur UPa** correspondant à la partie nord du site, correspondant aux phases ultérieures d'urbanisation de la ZAC.

Sur le périmètre de l'**orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la Pièce d'Alçon**, réalisée en application de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

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

Une partie du territoire communal est concernée :

par des risques liés aux **phénomènes de mouvements de terrain (risque d'effondrement ou d'affaissement du sol)**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautail, approuvé par arrêté préfectoral des Préfets des Yvelines et du Val d'Oise n°95-204 du 26 décembre 1995 complété par l'arrêté préfectoral n°97-175 du 30 juillet 1997, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPR figure en annexe du présent PLU. Un périmètre non réglementaire d'anciennes carrières abandonnées figure également, à titre informatif, sur le plan des servitudes d'utilité publique. Le périmètre de la zone de risque délimitée par le PPR et le périmètre non réglementaire sont reportés sur le plan de zonage, sous l'indice r.

- A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions peuvent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- par des risques de **dissolution naturelle du gypse**,
 - Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
 - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
 - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
 - La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé. »
- par des risques de **mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**. Menucourt comporte des secteurs argileux.
 - La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.
- par un **terrain alluvionnaire** compressible et des zones humides

- Dans ces secteurs, toute construction devrait être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement. Si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sol enterrés et l'assainissement autonome devront être interdits dans ces terrains saturés d'eau.
- par des risques **d'inondation pluviale**, avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales
 - Les projets d'aménagement situés dans les secteurs exposés au risque pluvial doivent préciser les axes d'écoulement et les techniques mises en oeuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

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

Il est également rappelé que des sites potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Menucourt par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article UP 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UP

- Les constructions destinées à l'industrie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces verts protégés identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UP 2.2.

Article UP 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UP

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, la création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts, à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière,
- Les dépôts liés à une construction autorisée dans la zone, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

2.2. En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " La Pièce d'Alçon "

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UP 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.3. En sus des dispositions des articles 3.1 et 3.2, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " La Pièce d'Alçon "

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation

Article UP 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé.
 - En ce cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement et au voisinage.
 - Dans la mesure du possible, ce dispositif est conçu et implanté de façon à pouvoir faciliter le raccordement ultérieur des eaux usées vers le réseau public d'assainissement au cas où une extension du réseau serait ultérieurement réalisée.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Conformément au règlement d'assainissement de la zone de collecte de la STEP de Cergy-Neuville une autorisation de déversement/raccordement doit être obtenue par le SIARP.

TITRE II – Zone UP

- Des mesures débitmétriques sur les réseaux d'eaux usées des secteurs concernés par des projets de création de logements, effectuées par le SIARP, permettront de vérifier que les ouvrages de collecte des eaux usées sont suffisamment calibrés.

4.2.2. Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et être conforme au plan du zonage d'assainissement pluvial annexé.
- Un débit de fuite **maximum** de 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations) est néanmoins fixé, en cas d'impossibilité technique ou géologique.

4.2.3. En sus des dispositions de l'article 4.2.2, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " La Pièce d'Alçon "

- La gestion des eaux pluviales doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation

4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4. Gestion des déchets

- Un emplacement, intégré à la construction ou mutualisé avec d'autres constructions et situé au plus proche de la voie de ramassage, doit être réalisé pour les conteneurs de déchets.

Article UP 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article UP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Dans la zone UP, à l'exclusion du secteur UPa

- Les constructions doivent être implantées :
 - ✱ à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement,
 - ✱ et dans une bande de 16 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.
- Une implantation au-delà de la bande de 16 mètres est toutefois admise :
 - pour les abris de jardins et abris à bûches,
 - ✱ ou pour favoriser l'ensoleillement des jardins. En ce cas, les constructions doivent être implantées :
 - dans une bande de 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement
 - ✱ et avec un retrait inférieur ou égal à un mètre de celui des constructions voisines.

6.2.2. Dans le seul secteur UPa

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement,

6.2.3. En sus des dispositions des articles 6.2.1 et 6.2.2, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " La Pièce d'Alçon "

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation

6.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Définitions

- ✱ La distance désignée par la lettre L doit être comptée depuis le parement extérieur des murs ou depuis la limite extérieure des balcons, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- La lettre H représente la hauteur au faîtage du bâtiment à construire. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur H est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.

TITRE II – Zone UP

7.2. Dispositions générales

7.2.1. Dans la zone UP, à l'exclusion du secteur UPa

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou en retrait des limites séparatives.
- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
 - lorsqu'elle comporte des ouvertures, avec un retrait de **6 mètres** minimum de la limite séparative,
 - lorsqu'elle ne comporte aucune ouverture, à l'exception des jours de souffrance, avec un retrait de **4 mètres** minimum de la limite séparative.
- Les abris de jardins et abris de bûches doivent être édifiées sur les limites séparatives.

7.2.2. Dans le seul secteur UPa

- Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

7.2.3. En sus des dispositions des articles 7.2.1 et 7.2.2, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " La Pièce d'Alçon "

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation

7.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UP 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Définitions

- La distance désignée par la lettre **D** représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- La lettre **H** représente la hauteur au faîtage du bâtiment à construire. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.

8.2. Dans la zone UP, à l'exclusion du secteur UPa**8.2.1. Dispositions générales**

- La distance D, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades des bâtiments non contigus doit être suffisante pour permettre l'entretien facile des espaces extérieurs et des bâtiments, etc. et être au moins égale :
 - à 4 mètres, lorsque l'une des façades au moins des bâtiments excède 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
 - et au tiers de la hauteur de la façade la plus haute ($D \geq H/3$), dans les autres cas.

8.2.2. En sus des dispositions de l'article 8.2.1, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " La Pièce d'Alçon "

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation

8.3. Dispositions particulières**8.3.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent être réalisées dans le prolongement latéral et vertical des façades de ces constructions.

8.3.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

8.4. Dans le seul secteur UPa

- Non réglementé

Article UP 9 – Emprise au sol

9.1. Dans la zone UP, à l'exclusion du secteur UPa

- L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder **60 %** de la superficie du terrain.
- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

9.2. Dans le seul secteur UPa

- Non réglementé

Article UP 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions **H** se mesure :
 - à partir du niveau du sol après aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC),
 - jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
 - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
 - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder **12 mètres**.

10.3. En sus des dispositions de l'article 10.2, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " La Pièce d'Alçon "

- Les hauteurs des constructions doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation

10.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UP 11 – Aspect extérieur

11.1. Dans la zone UP et le secteur UPa

11.1.1. Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.
- Des dispositifs architecturaux ou paysagés doivent permettre une faible visibilité des véhicules à partir du domaine public (clôtures, zones plantées, grilles en métal déployé, etc.)

11.1.2. Bâtiments neufs

- Les bâtiments annexes, les extensions et les clôtures doivent être traités de manière à dialoguer avec la construction principale et faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

11.1.3. Bâtiments existants

- Tous travaux effectués sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.
- Lors de transformation d'immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

11.1.4. Intégration des éléments techniques

- Les postes électriques, de gaz et télécommunication ou tout autre élément technique doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être dans la mesure du possible intégrés ou accolés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toitures.
- Dans le cas de coffrets concessionnaires de petites dimensions, ceux-ci devront être intégrés à la construction ou à la clôture et dissimulés des trappes et portes d'accès parfaitement intégrés à la façade.
- Les parties de constructions édifiées sur des terrasses (cheminées, machinerie d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, locaux de télécommunication) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

11.2. En sus des dispositions de l'article 11.1, dispositions relatives aux clôtures applicables dans la zone UP, à l'exclusion du secteur UPa

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. D'une manière générale, les clôtures sur rue et en limite séparative doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain (couleur, matériaux) et avec le milieu urbain environnant.
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,5 mètre.
- Les clôtures doivent être traitées de façon à conserver une transparence des vues transversales vers le paysage agricole.
- L'emploi à nu des parpaings non recouverts et l'emploi de grillage métallique plastifié, de haies artificielles et de haies mono-spécifiques sont interdits.
- Les clôtures doublées d'une haie doivent être favorisées, spécifiquement en limite séparative.

11.3. En sus des dispositions de l'article 11.1. et 11.2., dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " La Pièce d'Alçon "

- L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation

Article UP 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.
 - ✱ Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
 - ✱ aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de logements supplémentaires,
 - ✱ et aux travaux sur les autres constructions existantes (réhabilitations, rénovations et améliorations) ne créant pas de surface de plancher supplémentaire,
 - ✱ Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
 - ✱ En cas de division foncière :
 - ✱ les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - ✱ le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places exigées, elle doit être reconstituée.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
 - ✱ **exemple** : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de $60 m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $80 m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter une superficie minimum de $25 m^2$, accès compris, par place.
- Les aires de stationnement doivent au maximum être intégrées aux constructions.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1,5 place par logement**
 - lorsque le nombre de places exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, (de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, etc.), il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par tranche de 10 chambres.
- Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

12.2.3. Autres constructions

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.2.4. Possibilités de mutualisation des places de stationnement

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, une partie des places de stationnement prescrites par les articles 12.2.1 à 12.2.2. peut ne pas être exigée lorsque sont réalisées des constructions de destination différentes, créant des besoins en stationnement à des périodes différentes.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement dotée d'un plan d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

- Un ou des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés,
 - et pour les constructions destinées à l'habitation, l'espace doit être couvert, éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
 - et aux bureaux, l'espace doit être couvert, éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

12.4.Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

Article UP 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1.Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
-  Ce 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.

13.2.Espaces libres et plantations

13.2.1. Dans la zone UP et le secteur UPa

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Toute nouvelle plantation doit être de type cépées, tel qu'aubépines, alisiers, noisetiers, pruniers sauvages, etc.
- La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.
-  Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme sera équivalent.

13.2.2. Dans la zone UP, à l'exclusion du secteur UPa

- **25 %** minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces plantés, dont la moitié au minimum doit être conservée en espace de pleine terre.
-  Les forces et densités des végétaux doivent être les suivantes :
 - arbres : tiges, ramifiées ou cépées de force 12/14 minimum, à raison d'un sujet minimum pour 75 m² de surface plantée (hors parking),

- arbustes : touffes de force 40/60 minimum, à raison d'un sujet au m² de massif,
- engazonnement : surfaces fortement rationalisées, uniquement dédiées aux aires de détente et de jeux.
- L'interdistance entre les plants doit être prévue en fonction du développement futur des arbres ou arbustes :
 - ils ne doivent pas être plantés trop près des bordures de voirie et des bâtiments,
 - leur taille adulte des plants doit être anticipée.
- La plantation de couvres-sols persistants est recommandée.
- D'une manière générale, les surfaces traitées en pelouse doivent être limitées au profit de prairies fleuries et/ou massifs arbustifs ou rampants.
- La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.
- Les végétaux (essences, port, caractéristiques) doivent être adaptées au climat de façon à limiter leur arrosage et entretien. Les sols plantés doivent être perméables et protégés si besoin (paillage bois déchiqueté, tissu biodégradable, etc.).
- Des dispositifs architecturaux (clôtures, zones plantées, grilles en métal déployé, etc.) devront permettre une faible visibilité des véhicules depuis le domaine public.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'ombrage au moins pour deux places de stationnement.

13.2.3. En sus des dispositions de l'article 13.2.1. et 13.2.2, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " La Pièce d'Alçon "

- Le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation

13.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions de l'article 13.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Article UP 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

TITRE II – Zone UP

Article UP 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Les performances énergétiques et environnementales des constructions doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UP 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Règlement de la zone A

La zone A correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend deux secteurs :

- un secteur Aj, dédié aux jardins situés dans les espaces agricoles,
- et un secteur Ap, secteur agricole présentant un intérêt écologique particulier.

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

Une partie du territoire communal est concernée :

par des risques liés aux **phénomènes de mouvements de terrain (risque d'effondrement ou d'affaissement du sol)**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil, approuvé par arrêté préfectoral des Préfets des Yvelines et du Val d'Oise n°95-204 du 26 décembre 1995 complété par l'arrêté préfectoral n°97-175 du 30 juillet 1997, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPR figure en annexe du présent PLU. Un périmètre non réglementaire d'anciennes carrières abandonnées figure également, à titre informatif, sur le plan des servitudes d'utilité publique. Le périmètre de la zone de risque délimitée par le PPR et le périmètre non réglementaire sont reportés sur le plan de zonage, sous l'indice r.

- A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions peuvent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- par des risques de **dissolution naturelle du gypse**,
 - Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
 - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
 - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
 - La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé. »
- par des risques de **mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**. Menucourt comporte des secteurs argileux.
 - La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.
- par un **terrain alluvionnaire** compressible et des zones humides
 - Dans ces secteurs, toute construction devrait être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de

tassement. Si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sol enterrés et l'assainissement autonome devront être interdits dans ces terrains saturés d'eau.

- par des risques **d'inondation pluviale**, avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales
 - ✱ Les projets d'aménagement situés dans les secteurs exposés au risque pluvial doivent préciser les axes d'écoulement et les techniques mises en oeuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

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

Il est également rappelé que des sites potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Menucourt par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article A 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone A et ses secteurs

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans les secteurs indicés " r "

- Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPR lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone A et ses secteurs

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ✱ ou à des aménagements paysagers,
 - ✱ ou à des aménagements hydrauliques
 - ✱ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ✱ ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

TITRE III – Zone A

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone A, à l'exclusion de ses secteurs

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Aj

- Les abris de jardins, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par parcelle cultivée ou par terrain et à condition que ce soit des constructions légères,

2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Ap

- Les abris pour animaux, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par terrain et à condition que ce soit des constructions légères,

2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les secteurs indicés " r "

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPR lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil

Article A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé.
 - En ce cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement et au voisinage.
 - Dans la mesure du possible, ce dispositif est conçu et implanté de façon à pouvoir faciliter le raccordement ultérieur des eaux usées vers le réseau public d'assainissement au cas où une extension du réseau serait ultérieurement réalisée.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Conformément au règlement d'assainissement de la zone de collecte de la STEP de Cergy-Neuville une autorisation de déversement/raccordement doit être obtenue par le SIARP.
- Des mesures débitmétriques sur les réseaux d'eaux usées des secteurs concernés par des projets de création de logements, effectuées par le SIARP, permettront de vérifier que les ouvrages de collecte des eaux usées sont suffisamment calibrés.

4.2.2. Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et être conforme au plan du zonage d'assainissement pluvial annexé.
- Un débit de fuite **maximum** de 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations) est néanmoins fixé, en cas d'impossibilité technique ou géologique.

4.2.3. En sus des articles 4.2.1 et 4.2.2, dans les secteurs indicés " r "

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

TITRE III – Zone A

- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines et, de manière générale, toute injection ponctuelle d'eaux dans le sous-sol sont interdites.

4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - ❖ la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - ❖ et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.
- ❖ Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Dans la zone A, à l'exclusion de ses secteurs

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 20 mètres minimum de l'alignement

6.2.2. Dans les seuls secteurs Aj et Ap

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

6.3. Dispositions particulières aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Définitions

- La distance désignée par la lettre **L** doit être comptée depuis le parement extérieur des murs ou depuis la limite extérieure des balcons, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- La lettre **H** représente la hauteur au faîtage du bâtiment à construire. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.

7.2. Dans la zone A, à l'exclusion de ses secteurs

7.2.1. Principe d'implantation

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 7 mètres minimum des limites séparatives et respecter la condition suivante :
 - la distance (**L**), comptée horizontalement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (**H**), soit $L \geq H$.

7.2.2. Dispositions particulières aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

7.3. Dans les seuls secteurs Aj et Ap

- Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article A 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1.Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions **H** se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
 - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
 - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2.Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone A, à l'exclusion de ses secteurs

- La hauteur maximale **H** des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder **12 mètres** au point le plus haut.
- La hauteur maximale **H** des autres constructions ne doit pas excéder **7 mètres** jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

10.2.2. Dans les seuls secteurs Aj et Ap

- La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder **3 mètres** au point le plus haut.

10.3.Dispositions particulières aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article A 11 – Aspect extérieur

11.1.Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- ☒ L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

11.2.Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - ☒ les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les antennes paraboliques,
 - ☒ les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
 - ☒ les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
 - Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article A 12 – Stationnement

12.1.Dispositions générales

- ☒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- ☒ Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

12.2.Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.3.Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

Article A 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1.Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Ce 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.

13.2.Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Les haies bocagères identifiées doivent être maintenues : leur abattage et la réduction de leur superficie sont interdits.
 - Toutefois, lorsqu'il est justifié par des raisons phytosanitaires, l'abattage de la haie est admis à condition qu'elle soit replantée sur une superficie équivalente et avec des essences locales.

13.3.Espaces libres et plantations

- Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à assurer son insertion dans le cadre environnant.

Article A 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Règlement de la zone N

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend **trois secteurs** :

- le **secteur Na**, dédié aux activités de la Ferme des Saules
- le **secteur Nb**, spécifique à l'ancienne champignonnière
- le **secteur Ne**, couvrant les équipements situés dans les espaces naturels

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

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques liés aux **phénomènes de mouvements de terrain (risque d'effondrement ou d'affaissement du sol)**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil, approuvé par arrêté préfectoral des Préfets des Yvelines et du Val d'Oise n°95-204 du 26 décembre 1995 complété par l'arrêté préfectoral n°97-175 du 30 juillet 1997, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPR figure en annexe du présent PLU. Un périmètre non réglementaire d'anciennes carrières abandonnées figure également, à titre informatif, sur le plan des servitudes d'utilité publique. Le périmètre de la zone de risque délimitée par le PPR et le périmètre non réglementaire sont reportés sur le plan de zonage, sous l'indice r.
 - A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions peuvent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- par des risques de **dissolution naturelle du gypse**,
 - Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
 - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
 - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
 - La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé. »
- par des risques de **mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**. Menucourt comporte des secteurs argileux.
 - La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.

- par un **terrain alluvionnaire** compressible et des zones humides
 - Dans ces secteurs, toute construction devrait être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement. Si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sol enterrés et l'assainissement autonome devront être interdits dans ces terrains saturés d'eau.
- par des risques **d'inondation pluviale**, avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales
 - Les projets d'aménagement situés dans les secteurs exposés au risque pluvial doivent préciser les axes d'écoulement et les techniques mises en oeuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU,
- par la présence de **canalisations de transport de gaz**, reportée au plan de zonage. La circulaire et l'arrêté du 4 août 2006 précisent que la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) s'accompagne de trois zones de dangers pour la vie humaine. L'information relative à la présence de canalisations de transport de gaz figure en annexe du présent PLU.

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

Il est également rappelé que des sites potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Menucourt par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone N et ses secteurs

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article N 2.

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, sur une distance de 5 m de part et d'autre des axes d'écoulement identifiés aux documents graphiques

- Toute construction et tout remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement

1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein de l'enveloppe des risques liés aux carrières souterraines de gypse abandonnées :

- Dans les zones de risques identifiées par le PPR lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil, les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPR
- Dans la zone légendée « périmètre non réglementaire » tous travaux de terrassement pouvant endommager l'écran naturel argileux protégeant les formations gypseuses ainsi que les rejets importants en surface

TITRE IV – Zone N

1.4. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses identifiées au plan de zonage

- Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations de transport de matières dangereuses, sont interdites toutes constructions ou extensions des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N et ses secteurs

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N, à l'exclusion de ses secteurs

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière

2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Na

- A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de surface de plancher,
 - les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Nb

- A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages **et sous réserve qu'ils respectent les prescriptions définies par le règlement du PPR lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil**
 - l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de surface de plancher,

- ✱ les extensions et surélévations des constructions dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements,
- ✱ les abris de jardins, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par unité foncière et à condition que ce soit des constructions légères.

2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Ne

- A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - ✱ l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de surface de plancher,
 - ✱ les extensions et surélévation des constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.

2.6. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses identifiées au plan de zonage

- Dans une bande 15 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations de transport de matières dangereuses DN100 et de 30 mètres des canalisations de transport de matières dangereuses DN150, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les mesures applicables aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses définies à l'annexe 6.3.4 du présent PLU.

Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - ✱ correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,

TITRE IV – Zone N

- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

-  Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé.
 -  En ce cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement et au voisinage.
 -  Dans la mesure du possible, ce dispositif est conçu et implanté de façon à pouvoir faciliter le raccordement ultérieur des eaux usées vers le réseau public d'assainissement au cas où une extension du réseau serait ultérieurement réalisée.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Conformément au règlement d'assainissement de la zone de collecte de la STEP de Cergy-Neuville une autorisation de déversement/raccordement doit être obtenue par le SIARP.
- Des mesures débitmétriques sur les réseaux d'eaux usées des secteurs concernés par des projets de création de logements, effectuées par le SIARP, permettront de vérifier que les ouvrages de collecte des eaux usées sont suffisamment calibrés.

4.2.2. Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et être conforme au plan du zonage d'assainissement pluvial annexé.
- Un débit de fuite **maximum** de 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations) est néanmoins fixé, en cas d'impossibilité technique ou géologique.

4.2.3. En sus des articles 4.2.1 et 4.2.2, dans les secteurs indicés “ r “

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être raccordés aux infrastructures publiques, doivent être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines et, de manière générale, toute injection ponctuelle d'eaux dans le sous-sol sont interdites.

4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement

6.3. Dispositions particulières aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

TITRE IV – Zone N

7.1. Définitions

- La distance désignée par la lettre L doit être comptée depuis le parement extérieur des murs ou depuis la limite extérieure des balcons, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

7.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives

7.3. Dispositions particulières aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article N 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions H se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu'à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur H est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
 - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
 - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans la zone N et ses secteurs Na et Nb

- La hauteur maximale H des constructions ne doit pas excéder **7 mètres**.

10.2.2. Dans le seul secteur Ne

- La hauteur maximale H des constructions ne doit pas excéder **10 mètres**.

10.3. Dispositions particulières aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article N 11 – Aspect extérieur

11.1.Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

11.2.Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les antennes paraboliques,
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
 - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
 - Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article N 12 – Stationnement

12.1.Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

12.2.Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.3.Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une

déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- ✱ soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

Article N 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1.Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Ce 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.

Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

Non réglementé.

TITRE V - ANNEXES

Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Accès

point de desserte d'une propriété foncière à partir d'une voie publique carrossable

Affouillement de sol

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2,0 mètres.

Alignement

L'alignement, au sens du présent règlement, désigne :

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

Annexes

Bâtiments secondaires et non contigus à la construction principale et non constitutifs de surface de plancher (garage, abri de jardin, local de stockage des déchets, etc.)

Artisanat

La destination "artisanat" comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers).

Brisis (ou Brésis)

Pan inférieur d'un versant de comble brisé à Mansart, sous la ligne de bris, c'est-à-dire la ligne de changement de pente entre deux pans d'un même versant de comble.

Bureaux

La destination "bureaux" comprend les locaux et leurs annexes, dépendant d'organismes publics ou privés (y compris les professions libérales) où sont exercées des fonctions de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement d'informatique, de

TITRE VI – ANNEXES

gestion, de recherche et de développement, etc.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations

- les catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Commerce

La destination "commerce" comprend les locaux, accessibles à la clientèle, affectés à la vente de produits ou de services et leurs locaux accessoires. La présentation directe au public constitue une activité prédominante

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Par exemple, la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprend :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains,
- les constructions affectées aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les constructions affectées aux administrations publiques,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements de santé et d'action sociale,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les établissements culturels et salles de spectacles spécialement aménagées pour accueillir des concerts et spectacles,

- etc.

Ne peuvent pas être, par exemple, considérés comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques, les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc.)

Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture d'où ruisselle, en général, l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

Dans le cas des toitures "brisées", et notamment les toitures à la Mansard, l'égout du toit est constitué par le sommet du brisis ou sommet de terrasson.

Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Entrepôts

La destination "entrepôts" comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de leur surface totale, et tous les locaux recevant des marchandises ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Espace de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2,0 mètres.

Façade

Chacune des faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction

Habitation

La destination "habitation" comprend tous les types de logements, quelques soient leur catégorie, leur financement, etc. mais exclut les logements visés dans la définition de

TITRE VI – ANNEXES

l'hébergement hôtelier.

Hébergement hôtelier

La destination " hébergement hôtelier " comprend les établissements commerciaux d'hébergements classés, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 fixant les normes et la procédure de classement des hôtels, ou tout texte qui s'y substituera.

La destination d'hébergement hôtelier repose sur deux critères cumulatifs le caractère temporaire de l'hébergement, et l'existence de services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier.

Industrie

La destination "industrie" comprend les locaux affectés à l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis, par la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Établissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Jours de souffrance

Baie éclairant une pièce avec fenêtre, garnie d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verres dormant (article 676 du code civil).

Ce type de fenêtre doit se situer à une hauteur supérieure à 2,60 m. par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe à rez-de-chaussée, ou à 1,90 m. par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.

Limites séparatives

Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

Ouvertures

Les ouvertures sont constituées de tout percement, muni d'un cadre ou d'un châssis, pratiqué dans un mur ou une toiture (baie, fenêtre, etc.) afin d'apporter vue, éclairage ou aération.

Servitude d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics).

Elles imposent, en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et (ou) limitation du droit à construire) soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU.

Sol naturel existant avant les travaux

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Surface de plancher des constructions

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

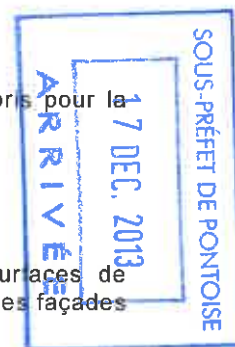
Terrain

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Le terrain est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, ou séparée par un terrain appartenant à un propriétaire distinct, elle est constituée de plusieurs terrain.

Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours



TITRE VI – ANNEXES