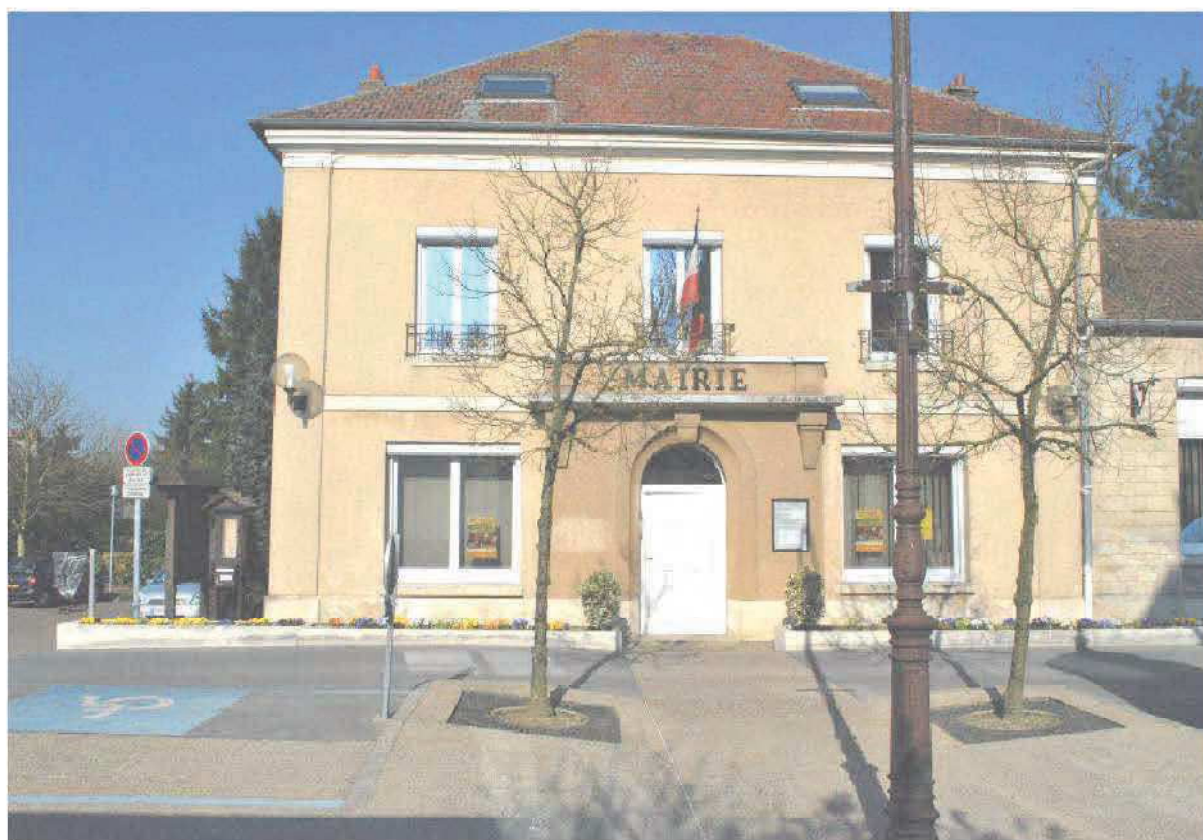


Département du Val d'Oise (95)



Plan Local d'Urbanisme de MERIEL



Règlement

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 janvier 2014
Modification simplifiée n°1 approuvée le 18/12/2014
Modification simplifiée n°2 approuvée le 14/04/2016
Révision allégée approuvée le 27 avril 2017

DOSSIER APPROBATION

Pièce n° 5

Commune de Mériel
Mairie – 62, Grande Rue
95 630 MÉRIEL
Tel : 01 34 48 21 50

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE "A"

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE "N"

ANNEXES :

ANNEXE I – DÉFINITIONS,

ANNEXE II Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU (cf article 2 du titre I Dispositions générales) ,

ANNEXE III NORMES DE STATIONNEMENT,

ANNEXE IV Liste des emplacements réservés,

ANNEXE V Liste des éléments remarquables (L. 123-1-5-6 et 7 du code de l'urbanisme)

ANNEXE VI Liste de végétaux recommandés

ANNEXE VII Arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement des infrastructures de transport terrestres au titre de la lutte contre le bruit,

ANNEXE VIII Recommandation pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise

ANNEXE IX Fiche de recommandation concernant le retrait / gonflement des sols argileux,

ANNEXE X Arrêté préfectoral en vigueur relatif au schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise,

ANNEXE XI Carte des contraintes du sol et du sous sol.

CE RÈGLEMENT EST ÉTABLI CONFORMÉMENT AUX ARTICLES L.123 ET R.123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AU PLAN LOCAL D'URBANISME.

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol figurant au premier chapitre, titre I du premier livre de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-25 du Code de l'Urbanisme).

2. Restent applicables les articles du Règlement National d'Urbanisme dits « d'ordre public » :

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.

- Article R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologiques.

- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement : protection des sites écologiques, et protection de l'environnement, qui sont applicables concurremment avec le PLU, les prescriptions les plus restrictives primant.

- Article R 111.21 relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains par le traitement de l'aspect extérieur des constructions.

3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme :

- les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes" en annexe du dossier de PLU.
- le droit de Préemption Urbain DPU (articles L.211-1 et suivants et R 211-1 et suivants du code de l'urbanisme) institué par délibération du conseil municipal (annexe 7 j du PLU).
- l'obligation de permis de démolir, en application des articles L.421-2 et suivants et R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme instituée par délibération du conseil municipal (annexe 7 g du PLU).
- l'obligation de déclaration pour l'édification de clôtures (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, instituée par délibération du conseil municipal (annexe 7 g du PLU).
- le règlement de construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- le Code Forestier (articles L 311, L 312 et L 431),
- la législation sur les défrichements.
- les prescriptions des règlements de construction des lotissements ou celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitation.

4. Lorsqu'un bâtiment est compris dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage ou figurent dans les documents annexes du PLU, notamment dans la carte des servitudes d'utilités publiques.

5. En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les dispositions prévues par l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, autorisant la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, ne sont pas applicables dans la commune.

6. Espaces boisés classés

En espace boisé classé, toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Toute coupe ou abatage d'arbres est soumis à autorisation.

Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier :

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

Ces dispositions sont prises également en application des articles L.130-1 et R.123-17 du code de l'urbanisme.

7. Stationnement

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,
- du versement à la commune d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines U,
- zone à urbaniser AU,
- zones agricoles A,
- zones naturelles et forestières N.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- Les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

UA – Zone bâtie en ordre continu à vocation principale d'habitat, correspondant au centre ancien comportant des habitations et des activités diverses. Elle comprend les secteurs UAa, UAb et UAI.

UB – Zone réservée principalement aux habitations individuelles, correspondant au tissu pavillonnaire identitaire de la commune. Elle comprend les secteurs UBd, UBi, UBdi.

UC – Zone réservée principalement aux habitations individuelles, correspondant au tissu pavillonnaire diffus marquant la transition avec les espaces naturels. Elle comprend les secteurs UCi.

UE – Zone dédiée principalement aux équipements publics. Elle comprend les secteurs UEi.

UX – Zone dédiée principalement à l'activité économique. Elle comprend les secteurs UXa, et UXi.

2 - LES ZONES A URBANISER à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

AU :

– Zones d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat.

3 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE IV est la suivante :

A – Zone agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs Ap.

N - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent. Elle comprend les secteurs Ni.

4 – LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Figurent en outre au plan :

- Les emplacements réservés pour des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des équipements publics ou des espaces libres publics, auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme ; ces emplacements réservés sont figurés par une trame losangée noire sur le document graphique et figurent dans les annexes du PLU.

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer ; classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ; ces espaces boisés classés sont figurés par une trame carrée et ronde verte sur le document graphique.

- Les bandes inconstructibles de protection des lisières de forêt de plus de 100 ha, protégées en application du SDRIF; cette bande de profondeur variable pour tenir compte des sites urbains constitués, est figurée par une trame verte, ou correspond au prolongement de la zone N.

- Les éléments de paysage ; quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologiques en application des articles L.123-1-5-6 et 7° du Code de l'Urbanisme :

- Les espaces verts : représentés par une trame verte et un numéro d'inventaire,
- Les arbres protégés ou alignements d'arbres protégés, figurés par des cercles pleins verts et numéro d'inventaire,
- Les éléments remarquables du patrimoine bâti ou les ensembles architecturaux, figurés par des numéros d'inventaire et des lignes rouges,
- Des cônes de vues matérialisés par un symbole triangulaire schématisant un œil.
- Les cheminements piétonniers existants à conserver (en trait pointillé violet épais).

L'ensemble des éléments protégés est présenté dans des fiches d'inventaires dans les annexes du PLU.

- Les secteurs affectés par le bruit, représentés par des lignes pointillées rouges.

- les zones non aedificandi aux abords des autoroutes en différents types de pointillés rouges selon la distance non aedificandi.

- Les axes majeurs de ruissellement temporaire, figurés par des lignes pointillées bleues suivant les principaux valons secs ou talwegs et bande de 10 m centrée sur l'axe.

- Les secteurs affectés par le risque inondation, figurés par une trame bleue hachurée et délimitée par une ligne pointillée bleu clair. Pour les zones concernées, un indice « i » figure également dans le nom des secteurs soumis aux dispositions du PPRI.

- Les limites de secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry (figuré vert associant une ligne pointillée et des triangles verts) et le site inscrit du massif des Trois Forêts (figuré rouge associant une ligne pointillée et des astérisques rouges).

5 – LE CONTENU DU RÈGLEMENT

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 4 sections et 16 articles.
Tous les articles ne sont pas obligatoirement réglementés.

Section I - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits,

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.

Pour mémoire, le code de l'urbanisme (Article R 123-9) définit les catégories suivantes pour l'occupation ou l'utilisation du sol :

1. constructions à usage d'habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services. Les gîtes ou chambres d'hôtes, en nombre limité, sont considérés comme des habitations. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées, pour personnes handicapées, sont également considérées comme des logements.

Au sens de l'article L.111-18 du code de la construction et de l'habitation : « les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un **bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties**. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements. »

2. constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

3. constructions à usage de bureaux :

En prenant référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme, sont considérés comme locaux à usage de bureaux en vue de l'application de l'article L. 520-1 et sous réserve de la franchise de 1 000 m² par établissement mentionnée à l'article L. 520-7 :

- a. Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
- b. Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Les professions libérales (avocats, vétérinaires, médecins, dentistes...) sont généralement classées dans cette catégorie dans le règlement du PLU.

4. constructions à usage de commerces :

La destination commerce regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). L'accueil physique du public doit constituer une fonction prédominante.

Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent de la catégorie «commerce», alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie «bureaux».

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité commerciale.

5. constructions à usage d'artisanat :

La destination « artisanat » s'applique aux locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat, qu'ils soient vendus ou non sur place.

Cette destination regroupe 4 secteurs d'activités : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la Nomenclature d'Activités Française (NAF) du secteur des métiers et de l'artisanat ou tout texte qui s'y substituera.

Pour la distinguer d'une activité industrielle, l'artisanat fait généralement appel à peu de main d'œuvre ou une main d'œuvre familiale.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale dédiée à l'activité artisanale.

6. constructions à usage d'industrie :

En prenant référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme, est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

La destination « industrie » comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du 1/3 de la surface totale.

Cette activité nécessite la mise en oeuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

7. constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière :

Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Une exploitation agricole est une unité économique qui répond à la « surface minimum d'exploitation » fixée par décret en fonction des types de cultures.

Sont réputées agricoles (art. L.311-1 du code rural) toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Constituent, au sens du décret n° 88-25 du 4 janvier 1988, le prolongement de l'activité agricole les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes-auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme.

Sous cette destination, sont comprises les constructions et installations nécessaires à l'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, conformément au décret n° 2003-685 du 24/07/2003 :

« 1° Pour l'application du 1° de l'article L. 722-1 du code rural, sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation.

2° Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

II. - Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation. III. - Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société ».

8. constructions à usage d'entrepôt :

Est considéré comme un entrepôt, les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits et matériaux. Sont rattachés à cette destination, tous locaux d'entreposage liés à une activités industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

9. constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit d'installations, de réseaux et de constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif ou à recevoir du public. Elles peuvent avoir une gestion privée ou publique.

Cette destination comprend par exemple :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications,...) ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...);
- ☐ des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement, petite enfance et services annexes hors constructions visées ci-dessus par les dispositions de la destination « habitation », culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux,

régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains. (par exemple : crèches et haltes garderies ; établissements scolaires ; hôpitaux ; salles de spectacles ...).

Les articles R111.30 à 46 encadrent l'implantation des habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, des caravanes, et des campings.

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

Section 4 - Performances environnementales et réseaux électroniques

- Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

Ces adaptations ne peuvent d'une façon générale être envisagées que pour des motifs résultant limitativement de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes

Dans le cas de parcelles couvertes par 2 zones de même nature : les règles applicables à l'unité foncière sont celles de la zone la plus représentée en surface.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

ZONE PRÉSENTANT DES BÂTIMENTS CONSTRUITS PRINCIPALEMENT EN ORDRE CONTINU, RÉSERVÉE AUX HABITATIONS, POUVANT ACCUEILLIR DES SERVICES, COMMERCE ET ACTIVITÉS.

La zone comprend des secteurs :

- **UAa : secteur de transition entre zone UA et UB,
Avec des dispositions particulières aux articles 9 et 13.**
- **UAb : secteur de projet – terrain RFF,
Avec des dispositions particulières aux articles 2, 9 et 13.
Le secteur UAb est constructible sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.**
- **UAI : secteur inondable,
Avec des dispositions particulières aux articles 1, 2, et 9.**

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les locaux industriels,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les entrepôts, sauf cas autorisés à l'article UA 2,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).

En secteurs inondables UAI :

- La création ou l'aménagement des sous sols sont interdits.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions et installations destinées à une activité artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'elles soient liées à une activité existante,
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- En application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, les opérations de nouvelles constructions, ou modification de logements existants, comprenant la création de plus de deux logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux

• Secteur UAb uniquement :

L'aménagement du secteur est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

• Secteur UAI uniquement :

En plus des dispositions figurant ci-dessus, le secteur UAI est soumis aux règles du **Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI)**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de l'Oise, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 05 juillet 2007 instituant le PPRI de la Vallée de l'Oise, et le règlement du PPRI :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UA 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UA 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

À l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation du sol.

UA 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

UA 2-4. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides

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 aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés dans ces terrains saturés d'eau. Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, l'article L 211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE SeineNormandie).

UA 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se reproduit dans un talweg, ou un ru toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

UA 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UA 2-7. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UA 11.

UA 2-8. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur et une hauteur minimum de 3,50 m,

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5 mètres,
- **Cas des voies en impasse** : elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.
- **Cas des voies en sens unique** : la largeur minimum de la chaussée doit être de 3 mètres

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Un réseau incendie devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Les piscines sont autorisées à condition que leur mode de vidange respecte les dispositions du règlement du SDA et après avis technique du service d'assainissement.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux ou emplacements nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation à usage collectif ou groupement pavillonnaire.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

Des points d'apport volontaire (PAV) devront être prévus dans les conditions suivantes :

- 3 PAV (Ordures ménagères, Déchets recyclables et verre) par tranche de 50 logements,
- Les PAV devront être situés au maximum à 40 m des halls d'immeuble,
- Les PAV devront être situés sur le trajet le plus commun pour des déplacements pendulaires.
- **En secteur inondable UAi**, les points d'apport volontaire ne doivent pas être enterrés.

Chaque bâtiment à vocation de logement intermédiaire ou collectif, devra disposer d'un local encombrants, à l'abri de la vue depuis la rue, et à l'écart du passage, prévu sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Ses dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des déchets encombrants des occupants.

Ces locaux doivent également se conformer aux dispositions de l'article 11.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Elles pourront cependant s'édifier en retrait, avec un retrait minimum de 3 m, si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des murs de clôtures, ou par les deux.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise définie dans un plan d'alignement, ou par un emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions, ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle à condition que le retrait existant (respectant les conditions définies à l'annexe I du présent règlement) avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient. Sont exclus les travaux ayant pour effet :
 - de porter sur une construction dont la surface de plancher est inférieure à 60 m², vétustes ou construites en matériaux légers,
 - d'augmenter de plus de 50 % la Sdp
 - d'augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux locaux accessoires de moins de 9 m²

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives, toutefois, la hauteur maximum à la gouttière sera de 2,60 m et la hauteur totale maximale au faîtage ou à l'acrotère ne devra pas être supérieure à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **4 m minimum** s'impose.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La **distance minimale entre deux constructions non contiguës**, ne doit pas être inférieure à **8 mètres**.

Cette distance peut être réduite à **5 mètres** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

• **Zone UA (dont secteur UA_b), sauf secteurs UA_a et UA_i :**
Non réglementé

- **Secteurs UA_a et UA_i uniquement :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

- **Zone UA :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- **7,50 mètres à l'égout du toit,**
- **9 mètres à l'acrotère,**
- **12 mètres au faitage.**

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

En cas de toiture terrasse, limitée à 9 m à l'acrotère, un niveau supplémentaire est admis en respectant les conditions suivantes :

- Les volumes construits dépassant la hauteur maximum autorisée, doivent être implantés en retrait (attique) d'au moins 2,50 m par rapport à toutes les façades définissant le gabarit enveloppe initial.
- La hauteur maximale totale de la construction ne peut dépasser 12 m.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.
- Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.

3 – Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les façades comprendront des soubassements, et des corniches.
- Le soubassement des bâtiments sera réalisé par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.

4 – Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

Toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles régionale brune, rouge vieillie ou gris ardoise, plate petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Les toitures de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ou gris ardoise,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. On se référera aux recommandations figurant en annexe (plaquette pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise).

Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne soient pas apparents.

5 - Clôture de façade sur voie publique ou sur voie privée :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur maximale de 1,80 m.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille métallique d'un dessin simple s'inspirant des grilles traditionnelles. Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. La partie comprise entre 0 et 0,60 mètre sera toujours pleine.
- Les clôtures servant à assurer la continuité des constructions bâties à l'alignement, peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit ton pierre (beige, gris, ocre), en harmonie avec la construction.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).
- L'implantation des portails en retrait est conseillée, notamment en bordure des voies départementales.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

- Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre (beige, gris, ocre), en harmonie avec la construction pour les faces apparentes.
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles ...sont interdits.

EXCEPTIONS

Les prescriptions (1 à 5) du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

6. Éléments remarquables du paysage :

Les éléments de paysage protégés en application des dispositions de l'article L. 123-1-5-6 et 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

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

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions suivantes :

- la création de 2 places de stationnement par logement pour les logements présentant une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- la création d'une place supplémentaire de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 100 m² et 150 m²,
- la création de deux places supplémentaires de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 150 m² et 200 m²,
- ...etc ...

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

Le changement de destination aboutissant à la création d'une habitation est soumis à la même obligation de stationnement.

Les autres destinations que l'habitation, doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des voies de circulation doivent comprendre des espaces verts de pleine terre, engazonnées ou fleuries, agrémentées par des plantations de haies et plantés à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage).

Les aires de stationnement aérien situées près des limites séparatives doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran, et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales variées (liste en annexe).

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 50 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

ESPACES BOISÉS SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Zone UA sauf secteurs UAa et UAi :**

Une superficie minimale de 30% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

- **Secteurs UAa et UAi uniquement :**

Une superficie minimale de 40% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES
--

Non réglementé

CHAPITRE UB

ZONE À CARACTÈRE RÉSIDENTIEL MIXTE COMPRENANT PRINCIPALEMENT DES HABITATIONS INDIVIDUELLES, DES COLLECTIFS BAS ET POUVANT ACCUEILLIR DES SERVICES, BUREAUX, COMMERCE, ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS, COMPATIBLES AVEC LA FONCTION RÉSIDENTIELLE.

La zone comprend des secteurs :

- **UBd : secteur pavillonnaire plus dense,
Avec des dispositions particulières à l'article 13.**
- **UBi et UBdi : secteurs inondables,
Avec des dispositions particulières aux articles 1, 2, et 13.**

Des parties de la zone UB, situées au lieu-dit « Les Garennes », sont constructibles sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'hébergement hôtelier, sauf cas autorisés à l'article UB 2,
- Les locaux industriels,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les entrepôts, sauf cas autorisés à l'article UB 2,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).

En secteurs inondables UBi et UBdi :

- La création ou l'aménagement des sous sols sont interdits.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à conditions particulières :

- L'aménagement de la zone UB au lieu-dit « Les Garennes », est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.
- L'hébergement hôtelier est autorisé s'il s'agit de chambre d'hôtes ou de gîte rural,
- Les constructions et installations destinées à une activité artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'elles soient liées à une activité existante,
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- En application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, les opérations de nouvelles constructions, ou modification de logements existants, comprenant la création de plus de deux logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux

• Secteurs UBi et UBdi uniquement :

En plus des dispositions figurant ci-dessus, les secteurs UBi et UBdi sont soumis aux règles du **Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI)**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de l'Oise, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 05 juillet 2007 instituant le PPRI de la Vallée de l'Oise, et le règlement du PPRI :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

• Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt figurant au plan de zonage :

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UB 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UB 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

À l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation du sol.

UB 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

UB 2-4. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

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 aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés dans ces terrains saturés d'eau. Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, l'article L 211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

UB 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, ou un ru toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

UB 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UB 2-7. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UB 11.

UB 2-8. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

UB 2-9. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha. En zone N, cette protection est comprise dans le zonage, qui va au-delà des limites des massifs boisés de plus de 100 ha.

UB 2-10 Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur et une hauteur minimum de 3,50 m,

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5 mètres,.
- **Cas des voies en impasse** : elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.
- **Cas des voies en sens unique** : la largeur minimum de la chaussée doit être de 3 mètres

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

Un réseau incendie devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Les piscines sont autorisées à condition que leur mode de vidange respecte les dispositions du règlement du SDA et après avis technique du service d'assainissement.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux ou emplacements nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation à usage collectif ou groupement pavillonnaire.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

Des points d'apport volontaire (PAV) devront être prévus dans les conditions suivantes :

- 3 PAV (Ordures ménagères, Déchets recyclables et verre) par tranche de 50 logements,
- Les PAV devront être situés au maximum à 40 m des halls d'immeuble,
- Les PAV devront être situés sur le trajet le plus commun pour des déplacements pendulaires.
- **En secteur inondable UBi et UBdi**, les points d'apport volontaire ne doivent pas être enterrés.

Chaque bâtiment à vocation de logement intermédiaire ou collectif, devra disposer d'un local encombrants, à l'abri de la vue depuis la rue, et à l'écart du passage, prévu sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Ses dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des déchets encombrants des occupants.

Ces locaux doivent également se conformer aux dispositions de l'article 11.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de **6 m minimum** par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Aucune construction ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 25 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise définie dans un plan d'alignement, ou par un emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter librement sur la parcelle :**

- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire la distance sur l'avant de la construction. Sont exclus les travaux ayant pour effet :
 - de porter sur une construction dont la surface de plancher est inférieure à 60 m², vétustes ou construites en matériaux légers
 - d'augmenter de plus de 50 % la Sdp
 - d'augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage..) ayant une hauteur totale limitée à 3 m,
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies piétonnes (sentes) sous réserve qu'il ne s'agisse pas de la façade principale et qu'elles ne comportent pas d'ouverture donnant sur la sente.**

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives, toutefois, la hauteur maximum à la gouttière sera de 2,60 m et la hauteur totale maximale au faitage ou à l'acrotère ne devra pas être supérieure à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **4 m minimum** s'impose.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives** :

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies piétonnes (sentes) sous réserve qu'il ne s'agisse pas de la façade principale et qu'elles ne comportent pas d'ouverture donnant sur la sente.**

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à **5 mètres** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- **6 mètres à l'égout du toit,**
- **7,5 mètres à l'acrotère,**
- **10 mètres au faitage.**

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

En cas de toiture terrasse, limitée à 7,5 m à l'acrotère, un niveau supplémentaire est admis en respectant les conditions suivantes :

- Les volumes construits dépassant la hauteur maximum autorisée, doivent être implantés en retrait (attique) d'au moins 2,50 m par rapport à toutes les façades définissant le gabarit enveloppe initial.
- La hauteur maximale totale de la construction ne peut dépasser 10 m.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.
- Les éclairéments des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.

3 – Façades

- Les façades principales seront plus longues que les pignons.
- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les façades comprendront des soubassements, et des corniches.
- Le soubassement des bâtiments sera réalisé par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.

4 – Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

Toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles régionale brune, rouge vieillie ou gris ardoise, plate petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Les toitures de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ou gris ardoise,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. On se référera aux recommandations figurant en annexe (plaquette pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise).

Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne soient pas apparents.

EXCEPTIONS

Les prescriptions (1 à 4) du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Aux extensions ou rénovation de l'existant.

5 - Clôture de façade sur voie publique ou sur voie privée :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur maximum de 1,80 m.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.
- La partie comprise entre 0 et 0,60 m sera toujours pleine.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit ton pierre.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).
- L'implantation des portails en retrait est conseillée, notamment en bordure des voies départementales.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

- Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre (beige, gris, ocre), en harmonie avec la construction pour les faces apparentes.
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles ...sont interdits.

EXCEPTIONS

Les prescriptions (1 à 5) du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

6. Éléments remarquables du paysage :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5-6 et 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

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

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions suivantes :

- la création de 2 places de stationnement par logement pour les logements présentant une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- la création d'une place supplémentaire de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 100 m² et 150 m²,
- la création de deux places supplémentaires de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 150 m² et 200 m²,
- ...etc ...

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

Le changement de destination aboutissant à la création d'une habitation est soumis à la même obligation de stationnement.

Les autres destinations que l'habitation, doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une superficie minimale de 40% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

Les marges d'isolement et terrain libre de construction doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison **d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m²** de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage).

Les aires de stationnements aériens situés près des limites séparative doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran et doivent être plantés à raisons d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales variées (liste en annexe).

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 50 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

ESPACES BOISÉS SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

• Secteur UBd :

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES
--

Non réglementé

CHAPITRE UC

ZONE A CARACTERE RESIDENTIEL RESERVEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES.

La zone comprend des secteurs :

- **UCi : secteur inondable,**
Avec des dispositions particulières aux articles 1, 2 et 13.

La zone est concernée par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'hébergement hôtelier, sauf cas autorisés à l'article UC 2,
- Les locaux industriels,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les entrepôts, sauf cas autorisés à l'article UC 2,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).

En secteurs inondables UCi :

- La création ou l'aménagement des sous sols sont interdits.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à conditions particulières :

- L'hébergement hôtelier est autorisé s'il s'agit de chambre d'hôtes ou de gîte rural,
- Les constructions et installations destinées à une activité artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'elles soient liées à une activité existante,
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- En application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, les opérations de nouvelles constructions, ou modification de logements existants, comprenant la création de plus de deux logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux

• Secteur UCi uniquement :

En plus des dispositions figurant ci-dessus, le secteur UCi est soumis aux règles du **Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI)**.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de l'Oise, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 05 juillet 2007 instituant le PPRI de la Vallée de l'Oise, et le règlement du PPRI :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

• Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt figurant au plan de zonage :

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UC 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UC 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

À l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation du sol.

UC 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

UC 2-4. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

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 aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés dans ces terrains saturés d'eau. Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, l'article L 211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

UC 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, ou un ru toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

UC 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UC 2-7. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UC 11.

UC 2-8. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

UC 2-9. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha.

En zone N, cette protection est comprise dans le zonage, qui va au-delà des limites des massifs boisés de plus de 100 ha.

UC 2-10. Protection du captage d'eau potable

La zone est concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise, déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°97-183 du 16/09/1997, modifié par arrêté préfectoral n°2000-146 du 30/06/2000. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitudes d'utilité publique sur les parcelles listées dans leurs annexes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur et une hauteur minimum de 3,50 m,

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

– VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5 mètres,
- **Cas des voies en impasse** : elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.
- **Cas des voies en sens unique** : la largeur minimum de la chaussée doit être de 3 mètres

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

Un réseau incendie devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Les piscines sont autorisées à condition que leur mode de vidange respecte les dispositions du règlement du SDA et après avis technique du service d'assainissement.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux ou emplacements nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation à usage collectif ou groupement pavillonnaire.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

Chaque bâtiment à vocation de logement intermédiaire ou collectif, devra disposer d'un local encombrants, à l'abri de la vue depuis la rue, et à l'écart du passage, prévu sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Ses dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des déchets encombrants des occupants.

Ces locaux doivent également se conformer aux dispositions de l'article 11.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)
--

Non réglementé

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de **6 m minimum** par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Aucune construction ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 30 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise définie dans un plan d'alignement, ou par un emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter librement sur la parcelle :**

- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes qui ne réduiraient pas les marges de recul existantes avant travaux si celle-ci est inférieure à 6 m. Sont exclus les travaux ayant pour effet :
 - de porter sur une construction dont la surface de plancher est inférieure à 60 m², vétustes ou construites en matériaux légers,
 - d'augmenter de plus de 50 % la Sdp
 - d'augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage..) ayant une hauteur totale limitée à 3 m,
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies piétonnes (sentes) sous réserve qu'il ne s'agisse pas de la façade principale et qu'elles ne comportent pas d'ouverture donnant sur la sente.**

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives, toutefois, la hauteur maximum à la gouttière sera de 2,60 m et la hauteur totale maximale au faitage ou à l'acrotère ne devra pas être supérieure à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **5 m minimum** s'impose.

Un retrait minimum de 5 mètres doit être respecté en limite de zone avec une zone naturelle (A ou N voisine) pour gérer la transition.

CAS PARTICULIER

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies piétonnes (sentes) sous réserve qu'il ne s'agisse pas de la façade principale et qu'elles ne comportent pas d'ouverture donnant sur la sente.**

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à **5 mètres** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- **6 mètres à l'égout du toit,**
- **7,5 mètres à l'acrotère,**
- **10 mètres au faitage.**

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

En cas de toiture terrasse, limitée à 7,5 m à l'acrotère, un niveau supplémentaire est admis en respectant les conditions suivantes :

- Les volumes construits dépassant la hauteur maximum autorisée, doivent être implantés en retrait (attique) d'au moins 2,50 m par rapport à toutes les façades définissant le gabarit enveloppe initial.
- La hauteur maximale totale de la construction ne peut dépasser 10 m.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.
- Les éclairéments des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.

3 – Façades

- Les façades principales seront plus longues que les pignons
- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les façades comprendront des soubassements, et des corniches.
- Le soubassement des bâtiments sera réalisé par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.

4 – Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

Toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles régionale brune, rouge vieillie ou gris ardoise, plate petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Les toitures de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ou gris ardoise,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. On se référera aux recommandations figurant en annexe (plaquette pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise).

Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne soient pas apparents.

EXCEPTIONS

Les prescriptions (1 à 4) du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Aux extensions ou rénovation de l'existant.

5 - Clôture de façade sur voie publique ou sur voie privée :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur maximum de 1,80 m.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.
- La partie comprise entre 0 et 0,60 m sera toujours pleine.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit ton pierre.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).
- L'implantation des portails en retrait est conseillée, notamment en bordure des voies départementales.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

- Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre (beige, gris, ocre), en harmonie avec la construction.pour les faces apparentes.
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles ...sont interdits.

EXCEPTIONS

Les prescriptions (1 à 5) du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

6. Éléments remarquables du paysage :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5-6 et 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

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

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions suivantes :

- la création de 2 places de stationnement par logement pour les logements présentant une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- la création d'une place supplémentaire de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 100 m² et 150 m²,
- la création de deux places supplémentaires de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 150 m² et 200 m²,
- ...etc ...

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

Le changement de destination aboutissant à la création d'une habitation est soumis à la même obligation de stationnement.

Les autres destinations que l'habitation, doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une superficie minimale de 50% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

Les marges d'isolement et terrain libre de construction doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison **d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m²** de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage).

Les aires de stationnements aériens situés près des limites séparative doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran.

Les aires de stationnement aérien doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales variées (liste en annexe).

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 50 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

Aménagement des marges de recul :

Lorsque la limite de zone est en contact avec une zone naturelle (A ou N), la marge de recul doit être obligatoirement traitée en espace vert et paysagée sur une largeur minimale de **5 m**.

ESPACES BOISÉS SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

• Secteur UCi uniquement :

Une superficie minimale de 60% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES
--

Non réglementé

CHAPITRE UE

ZONE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF.

La zone comprend un secteur UEi : secteur inondable avec des dispositions particulières aux articles 1, 2, 9 et 13.

La zone est concernée par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les habitations, sauf cas autorisés à l'article UE 2,
- L'hébergement hôtelier,
- L'artisanat,
- Les locaux industriels,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,).

En secteurs inondables UEi :

- La création ou l'aménagement des sous sols sont interdits.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles aient un caractère de logement de fonction, ou qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

• Secteur UEi :

En plus des dispositions figurant ci-dessus, le secteur UEi est soumis aux règles du **Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI)**.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de l'Oise, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 05 juillet 2007 instituant le PPRI de la Vallée de l'Oise, et le règlement du PPRI :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UE 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UE 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

À l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation du sol.

UE 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

UE 2-4. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

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 aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés dans ces terrains saturés d'eau. Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, l'article L 211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Seine-Normandie).

UE 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se reproduit dans un talweg, ou un ru toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

UE 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UE 2-7. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UE 11.

UE 2-8. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

UE 2-9. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha.

En zone N, cette protection est comprise dans le zonage, qui va au-delà des limites des massifs boisés de plus de 100 ha.

UE 2-10 Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur et une hauteur minimum de 3,50 m,

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5 mètres
- **Cas des voies en impasse** : elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.
- **Cas des voies en sens unique** : la largeur minimum de la chaussée est de 3 mètres

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

Un réseau incendie devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux ou emplacements nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation à usage collectif ou groupement pavillonnaire.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

Ces locaux doivent également se conformer aux dispositions de l'article 11.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Si elles ne sont pas édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies, les constructions devront respecter un recul de **5 m minimum** par rapport à l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter librement sur la parcelle :**

- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire la distance sur l'avant de la construction,
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives, toutefois, la hauteur maximum à la gouttière sera de 2,60 m et la hauteur totale maximale au faîtage ou à l'acrotère ne devra pas être supérieure à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **4 m minimum** s'impose.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

- **Zone UE sauf secteur UEi :**

Non réglementé

- **Secteur UEi uniquement :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- **7,50 mètres à l'égout du toit,**
- **9 mètres à l'acrotère,**
- **12 mètres au faîtage.**

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

En cas de toiture terrasse, limitée à 9 m à l'acrotère, un niveau supplémentaire est admis en respectant les conditions suivantes :

- Les volumes construits dépassant la hauteur maximum autorisée, doivent être implantés en retrait (attique) d'au moins 2,50 m par rapport à toutes les façades définissant le gabarit enveloppe initial.
- La hauteur maximale totale de la construction ne peut dépasser 12 m.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

3 – Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Le soubassement des bâtiments sera réalisé par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.

4 – Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. On se référera aux recommandations figurant en annexe (plaquette pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise).

6. Éléments remarquables du paysage :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5-6 et 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

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

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des voies de circulation doivent comprendre des espaces verts de pleine terre, engazonnées ou fleuries, agrémentées par des plantations de haies et plantés à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage).

Les aires de stationnement aérien situées près des limites séparatives doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran, et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales variées (liste en annexe).

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 50 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

ESPACES BOISÉS SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

• Zone UE sauf secteur UEi :

Une superficie minimale de 30% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

• Secteur UEi uniquement :

Une superficie minimale de 40% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES
--

Non réglementé

CHAPITRE UX

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES RÉSERVÉE AUX ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX, AUX ENTREPÔTS ET AUX ACTIVITÉS ARTISANALES.

La zone comprend un secteur :

- **UXa : secteur avec des dispositions particulières aux articles 1, 2, 6 et 7.**
Le secteur UXa est constructible sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

Le secteur est concerné par le secteur protégé : site inscrit du massif des Trois Forêts.

La RN 184 étant classée voie à grande circulation, ce secteur est concerné par les dispositions de la loi n°95-101 du 02 février 1995, reprise dans l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article sont possibles après réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- **UXi: secteur inondable, soumis au risque d'inondations PPRI de la vallée de l'Oise,**
Avec des dispositions particulières aux articles 1, 2, 9 et 13.
Les aménagements réalisés doivent respecter les dispositions du PPRI, et ne pas aggraver le risque inondation.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UX, SONT INTERDITS :

- Constructions à usage d'habitation, sauf cas autorisés à l'article UX 2
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les constructions sur les emprises des servitudes des canalisations de gaz et d'eau potable indiquée au document graphique,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature non liés aux activités.

• **POUR LE SECTEUR UXa UNIQUEMENT, EN PLUS DES INTERDICTIONS FIGURANT PRÉCÉDEMMENT POUR LA ZONE UX, SONT INTERDITS :**

- Les industries, et entrepôts.

• **POUR LE SECTEUR UXi UNIQUEMENT, EN PLUS DES INTERDICTIONS FIGURANT PRÉCÉDEMMENT POUR LA ZONE UX, SONT INTERDITS :**

- Les commerces.
- L'hébergement hôtelier.
- La création ou l'aménagement des sous sols.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES
--

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation liées à la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la limite d'un logement par unité foncière. Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés.
- Les constructions et installations autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles respectent les conditions suivantes :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

• **En plus pour le secteur UXa uniquement :**

- L'aménagement de la zone UXa au lieu-dit « Les Garennes », est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

• **Secteur UXi :**

En plus des dispositions figurant ci-dessus, le secteur UXi est soumis aux règles du **Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI)**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de l'Oise, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 05 juillet 2007 instituant le PPRI de la Vallée de l'Oise, et le règlement du PPRI :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UX 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UX 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

À l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation du sol.

UX 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

UX 2-4. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

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 aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés dans ces terrains saturés d'eau. Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, l'article L 211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

Pour permettre de conserver à la fois les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface et souterraines et la meilleure qualité de ces eaux, tout remblai et toute construction seront interdits dans ces zones humides.

UX 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, ou un ru toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

UX 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UX 2-7. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

UX 2-8. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha. Cette disposition est traduite au plan de zonage, en dehors des sites urbains constitués, par une inscription graphique.

UX 2-9. Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression ou de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIEE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

UX 2-10. Protection du captage d'eau potable

La zone est concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise, déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°97-183 du 16/09/1997, modifié par arrêté préfectoral n°2000-146 du 30/06/2000. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitudes d'utilité publique sur les parcelles listées dans leurs annexes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur et une hauteur minimum de 3,50 m,

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5 mètres,
- **Cas des voies en impasse** : elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour (renvoi note en annexe).
- **Cas des voies en sens unique** : la largeur de chaussée doit être de 3 mètres

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

Un réseau incendie devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux ou emplacements nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

La collecte peut également être organisée par la disposition de points d'apport volontaire (PAV).

En secteur inondable UXi, les points d'apport volontaire ne doivent pas être enterrés.

Ces locaux doivent également se conformer aux dispositions de l'article 11.

ARTICLE UX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul **de 6 m minimum** par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIER

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Pour le secteur UXa uniquement, en plus des règles s'appliquant pour l'ensemble de la zone UX :

Les constructions doivent être édifiées en respectant le retrait imposé par l'inscription graphique au plan de zonage vis-à-vis de l'axe de la RN 184, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Pour l'ensemble de la zone UX :

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives, toutefois, la hauteur maximum à la gouttière sera de 2,60 m et la hauteur totale maximale au faitage ou à l'acrotère ne devra pas être supérieure à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **4 m minimum** s'impose.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

Pour le secteur UXa uniquement, en plus des règles s'appliquant pour l'ensemble de la zone UX :

Les constructions doivent être édifiées en respectant le retrait imposé par l'inscription graphique au plan de zonage vis-à-vis de l'axe de la RN 184, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

- **Secteur UXi uniquement :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur totale (H) des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 m.

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

1 - Prescriptions générales :

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

Afin d'éviter une succession de volumes différents, avec des pentes de toiture variées, la simplicité sera recherchée au niveau de la volumétrie et des proportions.

Toute construction ou ouvrage, à édifier ou à modifier, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

2 - Aspect des constructions

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant, et de préférence être teints dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les enseignes seront appliquées sur le volume du bâtiment et non en superposition.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3 - Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes, ainsi qu'une unité d'aspect par un traitement identique des façades (matériaux et colorations). Cette disposition s'applique également aux extensions, aux annexes et clôtures.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

4 - Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent permettre au bâtiment d'être intégré dans le paysage.

a) Pente des toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toitures terrasses, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect parallélépipédique et satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

b) Aspects des couvertures

Il ne sera pas admis de matériaux brillants, tels que tôle ondulée non teintée.

5 - Clôture de façade sur voie publique ou sur voie privée :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur maximum de 1,80 m.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.
- La partie comprise entre 0 et 0,60 m sera toujours pleine.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit ton pierre.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

- Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre (beige, gris, ocre), en harmonie avec la construction pour les faces apparentes.
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles ...sont interdits.

EXCEPTIONS

Les prescriptions du point 5 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

6. Éléments remarquables du paysage :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5-6 et 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

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

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Possibilité de mutualisation des places de stationnement :

Pour les opérations comprenant plusieurs activités, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, dans le respect des normes de stationnement définies au présent règlement.

Toutefois, les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (ex : bureaux d'entreprise et salle de spectacle - à l'exception des logements).

Le nombre total de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le besoin le plus important en place de stationnement suivant l'application de l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des voies de circulation doivent comprendre des espaces verts de pleine terre, engazonnées ou fleuries, agrémentées par des plantations de haies et plantés à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage).

Les aires de stationnement aérien situées près des limites séparatives doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran, et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales variées (liste en annexe).

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 50 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Secteur UXi uniquement :**

Une superficie minimale de 40% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UX 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UX 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES
--

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES A URBANISER

ZONE DE PROJET –

Secteur des Garennes

CHAPITRE AU

CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS NON EQUIPES, DESTINES A UNE URBANISATION FUTURE SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT.

L'URBANISATION DE LA ZONE ET LA DEFINITION DES REGLES D'URBANISME, SONT SUBORDONNEES A UNE MODIFICATION DU PLU.

De plus, la zone sera constructible sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Les commerces,
- L'artisanat,
- Les locaux industriels,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,).
- Les clôtures,
- Les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'urbanisation de la zone et la définition des règles d'urbanisme, sont subordonnées à une modification du PLU.

Sous réserve d'avoir satisfait aux conditions préalables d'aménagement, l'urbanisation des zones 2 AU peut s'effectuer sous la forme de plusieurs tranches opérationnelles, à condition que leurs réalisations prennent en compte les recommandations du rapport de présentation, ne compromettent pas l'aménagement du reste de la zone.

De plus, la zone sera constructible sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS SUIVANTES SERONT ALORS ADMISES :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif.

SONT ADMIS(ES) SANS ÊTRE SOUMIS(ES) AUX CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE :

- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, et jusqu'à **150 m² de surface de plancher**, si la construction initiale a une surface de plancher supérieure à 60 m²,
- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers,
- La démolition de bâtiments ou de clôtures.

• Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt figurant au plan de zonage :

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

AU 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (**plan de zonage et carte de bruit**) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

2 AU 2-4. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

AU 2-2. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i)).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier) et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

AU 2-4. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

AU 2-5. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha. Cette disposition est traduite au plan de zonage, en dehors des sites urbains constitués, par une inscription graphique.

AU 2-6. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article AU 11.

AU 2-7. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLEAU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

Elles pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des clôtures bâties (mur en maçonnerie) ou par les deux.

Si les constructions s'implantent en retrait, elles devront respecter un retrait minimum de 6 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

L'implantation sur les autres limites séparatives est interdite.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif suivants peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE AU 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE A

ZONE AGRICOLE A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES

Elle comprend le secteur :

- Ap qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 2 et 10.

Une partie du secteur Ap d'entrée de ville, rue de l'Abbaye du Val, est aménageable sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

La zone est concernée par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2,
- L'hébergement hôtelier,
- Les commerces,
- Les bureaux,
- Les entrepôts, les locaux industriels et artisanaux,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et résidence mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les piscines,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux....).

- **Secteur Ap uniquement :**

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes de la zone :

SONT INTERDITS :

- les habitations,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage, sauf cas autorisés en A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

• Zone A sauf secteur Ap :

Sont soumis à conditions particulières :

- Les installations et occupations du sol à caractère fonctionnel, nécessaires aux exploitations agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, hangar, grange...), si les conditions définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées (arrêté préfectoral en vigueur en annexe),
- Les constructions destinées au logement nécessaire à une exploitation agricole, à raison de un logement par exploitation et de **150 m² de surface de plancher** maximum. Le logement devra obligatoirement être situé sur le même terrain que l'exploitation. Les habitations liées aux activités agricoles devront être implantées à une distance maximale de 50 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation.
- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, et jusqu'à 150 m² de surface de plancher, si la construction initiale a une surface de plancher supérieure à 60 m²,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles et assimilées ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif.
- Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 20 m² de surface au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les aires de stockage ou de dépôt nécessaires aux exploitations agricoles.

Les installations et occupations du sol ne doivent pas nuire au paysage naturel ou urbain, ni provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et ne pas apporter de gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Elles devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

• Secteur Ap uniquement :

- Le secteur Ap d'entrée de ville, rue de l'Abbaye du Val, est aménageable sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.
- Des constructions sont autorisées pour l'observation de la faune et de la flore, ou les abris pour animaux à condition d'être démontables ou réversibles.

• Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt figurant au plan de zonage :

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

A 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (**plan de zonage et carte de bruit**) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

A 2-2. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i)).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier) et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

A 2-3 Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans une bande de 10 m centrée sur l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.

A 2-4. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

A 2-5. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous-sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

A 2-5. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.
En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha. Cette disposition est traduite au plan de zonage, en dehors des sites urbains constitués, par une inscription graphique.

A 2-6. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article A 11.

A 2-7. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

A 2-8 Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, et en cas d'impossibilité technique, une alimentation en eau à partir d'un forage est autorisée pour les bâtiments agricoles, dans le respect de la législation en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation à usage collectif ou groupement pavillonnaire.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les clôtures doivent être implantées au minimum à 3,50 m de l'axe des voies, y compris sur les chemins ruraux.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement ou de la

limite d'emprise des voies privées.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

CAS PARTICULIERS

Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des emprises publiques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

En application de l'article L 111-3 du code rural, la distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.

- Les constructions peuvent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.
- Les marges d'isolement doivent être égales à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 3 m.**

CAS PARTICULIERS

Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites, ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

- **Zone A sauf secteur Ap :**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **8 m au faîtage, ou à l'acrotère pour les habitations.**

La hauteur totale des **bâtiments agricoles** est limitée à **10 mètres.**

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

- **Secteur Ap uniquement :**

La hauteur totale des constructions autorisées pour l'observation de la faune et de la flore, ou les abris pour animaux, mesurée à partir du sol naturel, **ne peut excéder 3 m.**

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site. Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

Les couleurs foncées doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.

Les clôtures doivent être exclusivement constituées d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer pouvant reposer sur un soubassement en maçonnerie de 0,20 m maximum le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m, et doublée d'une haie.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière peuvent y déroger sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les clôtures pourront être réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques ou béton architecturé.

Éléments remarquables du paysage :

Les éléments remarquables du paysage localisé au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur ces éléments protégés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme pourront être exécutés sous réserve de préserver les caractéristiques esthétiques et historiques.

Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet en nombre suffisant pour la destination du bâtiment.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement notamment par la création d'une haie périphérique (haie bocagère...).

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des parcs de matériaux, ainsi que celles non réservées à la circulation interne des véhicules, doivent être maintenues en espace vert et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

Les installations techniques (comme les citernes de gaz...), visibles depuis les espaces publics doivent être masquées et agrémentées par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales (liste des essences recommandées en annexe). On favorisera les haies champêtres.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
--

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non réglementé

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

CHAPITRE N

ZONE NATURELLE A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DU PAYSAGE ET DES ELEMENTS QUI LA COMPOSENT

La zone comprend :

- **Un secteur Ni et Nei** :secteurs inondables avec des dispositions particulières aux articles 1, et 2.
- **Des secteursNe et Nei** correspondant à des secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif (à vocation culturelle, ou sport et loisirs), présentant des dispositions particulières aux articles 1 et 2.

La zone est concernée par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2,
- L'hébergement hôtelier,
- Les commerces,
- Les bureaux,
- Les entrepôts, les locaux industriels et artisanaux,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et résidence mobiles de loisirs, sauf en secteur Nei,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les piscines,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux....).
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

- **En secteurs inondables Ni et Nei :**

- La création ou l'aménagement des sous sols sont interdits.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à conditions particulières :

- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, et jusqu'à **ou 150 m² de surface de plancher**, si la construction initiale a une surface de plancher supérieure à 60 m²,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'exploitation des ressources naturelles ; les fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers (réserve d'eau, bassin d'orage).
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires avec l'utilisation des espaces naturels ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif.
- Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 9 m² de surface au sol.

Les installations et occupations du sol ne doivent pas nuire au paysage naturel ou urbain, ni provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et ne pas apporter de gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Elles devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes de la zone :

En secteur Ne uniquement, et en plus des dispositions s'appliquant à l'ensemble de la zone N sont autorisées :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles aient un caractère de logement de fonction, ou qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations et constructions à vocation de service public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère naturel du site.

• Secteurs Ni et Nei :

En plus des dispositions figurant ci-dessus, **les secteurs Ni et Nei** sont soumis aux règles du **Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI)**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de l'Oise, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 05 juillet 2007 instituant le PPRI de la Vallée de l'Oise, et le règlement du PPRI :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

• Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt figurant au plan de zonage :

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

N 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (**plan de zonage et carte de bruit**) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

N 2-2. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i)).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier) et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

N 2-3 Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans une bande de 10 m centrée sur l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.

N 2-4. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

N 2-5. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

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 aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés dans ces terrains saturés d'eau. Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, l'article L 211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Seine-Normandie).

N 2-6. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous-sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

N 2-7. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha. En zone N, cette protection est comprise dans le zonage, qui va au-delà des limites des massifs boisés de plus de 100 ha.

N 2-8. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article N 11.

N 2-9. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

N 2-10 Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

N 2-11. Protection du captage d'eau potable

La zone est concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise, déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°97-183 du 16/09/1997, modifié par arrêté préfectoral n°2000-146 du 30/06/2000. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitudes d'utilité publique sur les parcelles listées dans leurs annexes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, et en cas d'impossibilité technique, une alimentation en eau à partir d'un forage est autorisée, dans le respect de la législation en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Tout rejet d'eaux dans le Rû du Vieux Moutiers et le ru du Montubois est interdit.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

Des locaux nécessaires à la collecte des déchets doivent être prévues sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions) |

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les clôtures doivent être implantées au minimum à 3,50 m de l'axe des voies, y compris sur les chemins ruraux.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

CAS PARTICULIERS

Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des emprises publiques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

- Les constructions peuvent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.
- Les marges d'isolement doivent être égales à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 3 m.**

CAS PARTICULIERS

Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites, ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **8 m au faîtage ou à l'acrotère**.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site. Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

Les couleurs foncées doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.

Les clôtures doivent être exclusivement constituées d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer pouvant reposer sur un soubassement en maçonnerie de 0,20 m maximum le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière peuvent y déroger sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ou les constructions à caractère historique et patrimoniale, les clôtures pourront être réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques ou béton architecturé.

Éléments remarquables du paysage :

Les éléments remarquables du paysage localisé au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur ces éléments protégés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme pourront être exécutés sous réserve de préserver les caractéristiques esthétiques et historiques.

Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet en nombre suffisant pour la destination du bâtiment.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement notamment par la création d'une haie périphérique (haie bocagère...).

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des parcs de matériaux, ainsi que celles non réservées à la circulation interne des véhicules, doivent être maintenues en espace vert et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

Les installations techniques (comme les citernes de gaz...), visibles depuis les espaces publics doivent être masquées et agrémentées par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales (liste des essences recommandées en annexe). On favorisera les haies champêtres.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
--

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non réglementé

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

SOMMAIRE DES ANNEXES

ANNEXE I - DÉFINITIONS	96
ANNEXE II Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU (cf article 2 du titre I, Dispositions générales).....	118
ANNEXE III NORMES DE STATIONNEMENT	119
ANNEXE IV Liste des emplacements réservés	122
ANNEXE V Liste des éléments remarquables (L. 123-1-5-6 et 7 du code de l'urbanisme)	123
ANNEXE VI Liste de végétaux recommandés	125
ANNEXE VII Arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement des infrastructures de transport terrestres au titre de la lutte contre le bruit	132
ANNEXE VIII recommandation pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise	142
ANNEXE IX Fiche de recommandation concernant le retrait / gonflement des sols argileux	145
ANNEXE X Arrêté préfectoral en vigueur relatif au schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise.....	151
ANNEXE XI Carte des contraintes du sol et du sous sol Document présenté également en annexe 7b du PLU	159

ANNEXE I - DÉFINITIONS

INDEX ALPHABÉTIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

ZONAGE	98
ZONAGE	98
ZONE	98
SECTEUR	98
ZONES URBAINES	98
ZONES A URBANISER	98
ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	99
ZONES AGRICOLES	99
ZONES D'ACTIVITÉS	99
EMPLACEMENT RESERVE	99
ESPACE BOISE CLASSE	100
OCCUPATION DU SOL	101
AFFOUILLEMENT DE SOL :	101
EXHAUSSEMENT DE SOL :	101
GROUPE D'HABITATIONS :	101
INSTALLATION CLASSÉE :	101
LOTISSEMENT :	101
LOCAL ACCESSOIRE	101
VOIRIE	102
VOIE PUBLIQUE	102
VOIE PRIVÉE	102
VOIE EN IMPASSE	102
ZONE NON AEDIFICANDI :	102
EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :	103
TERRAIN	104
LA PARCELLE	104
LE TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE	104
SUPERFICIE DU TERRAIN	105
VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)	105
IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS	106
BÂTIMENT	107
PROSPECT	107
FAÇADE	107
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	107
LIMITES SEPARATIVES	107
MARGE DE REcul	109
MARGE DE RETRAIT	109
MARGES D'ISOLEMENT	109
PIÈCES PRINCIPALES D'HABITATION OU DE TRAVAIL	109
NIVEAU DU TERRAIN NATUREL	109
MARGE SPÉCIALE D'ISOLEMENT	109
MARGE D'ISOLEMENT CONCERNANT LES CHÂSSIS RAMPANTS	109
BAIE	110
MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT	112
GROUPES DE CONSTRUCTIONS	112
HAUTEUR	113
HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H)	113
HAUTEUR TOTALE (HT)	113
TERRAIN NATUREL	113

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	115
C.O.S. :	115
C.O.S. RÉSIDUEL :	115
SURFACE DE PLANCHER :	115
EMPRISE AU SOL :	115
 D I V E R S	116
ADAPTATIONS MINEURES :	116
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (D.U.P.) :	116
DÉROGATION :	116
MISE EN DEMEURE D'ACQUÉRIR :	116
DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN :	116
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :	117
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) :	117

ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A ...).

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

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UG, ...).

ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ZONES D'ACTIVITÉS

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.

EMPLACEMENT RESERVE

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

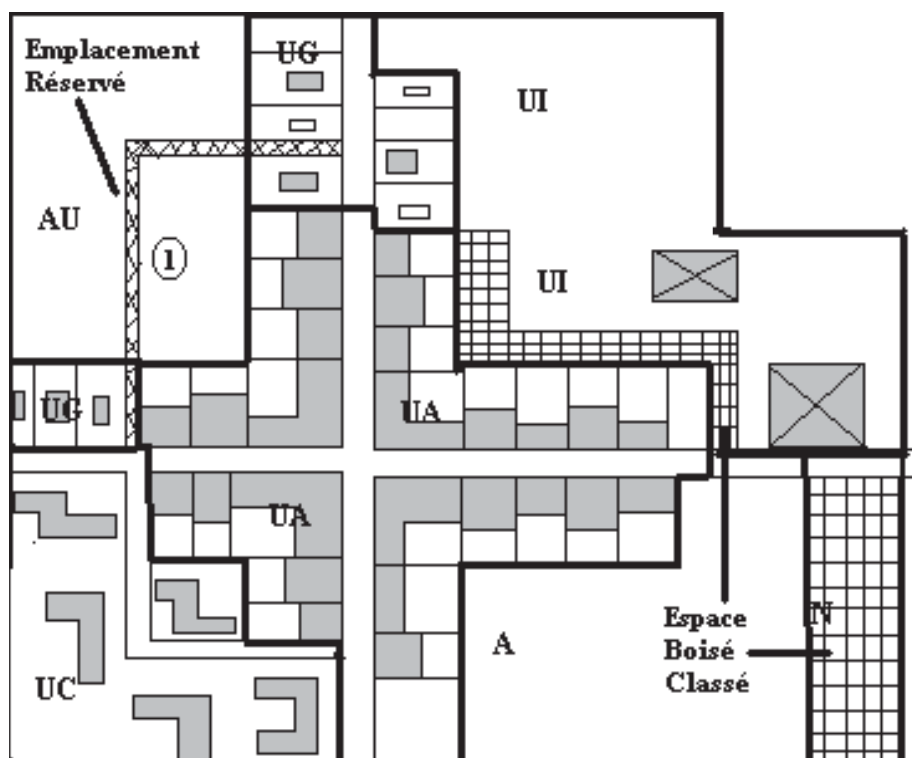


Schéma d'illustration montrant un exemple de représentation des différents zonages et inscriptions graphique.

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSÉE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

LOTISSEMENT :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

La création d'un lotissement est subordonnée à un permis d'aménager ou à une déclaration préalable (articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

LOCAL ACCESSOIRE

« Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal » (art. R. 421-14 b et R. 421-17 b).

Les locaux accessoires sont des locaux qui peuvent être contigus ou situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension, abri de jardin...) mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, atelier d'un artisan situé sous son habitation...).

On considère qu'il présente les caractéristiques suivantes :

- hauteur maximum limitée,
- surface de plancher inférieure à 12 m².

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'**alignement**.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

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

VOIE PRIVEE

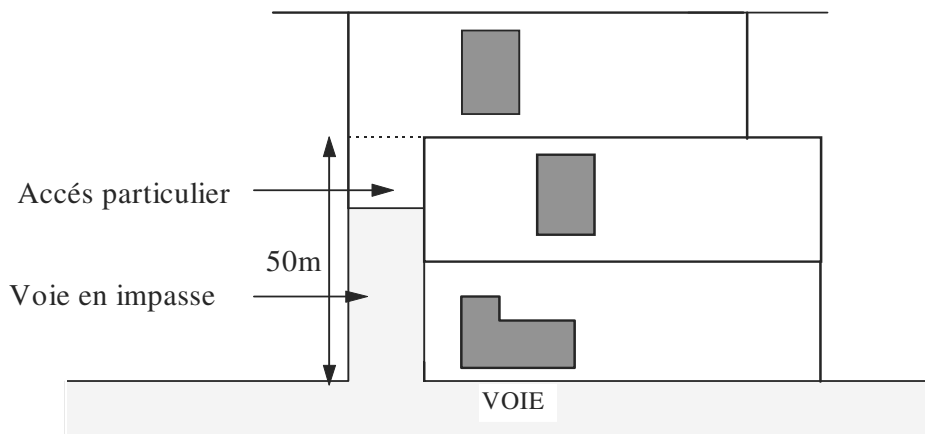
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

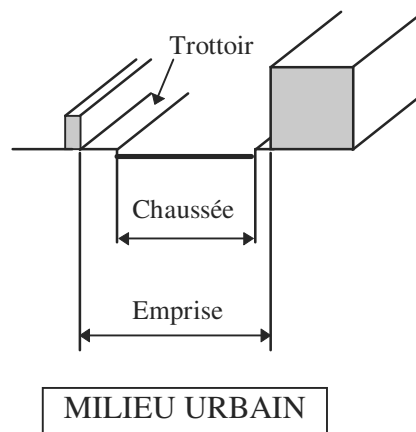
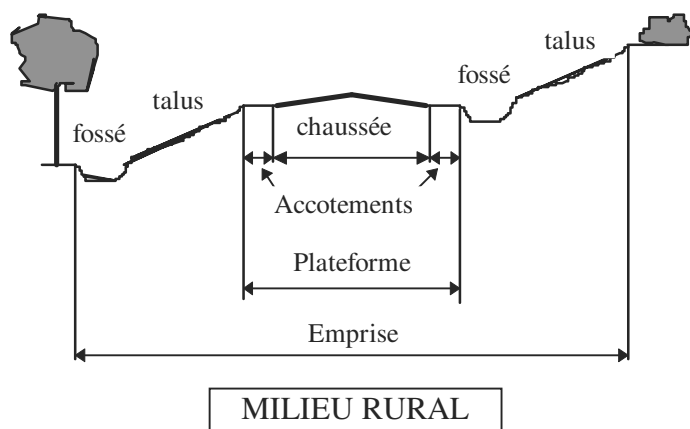


ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



TERRAIN

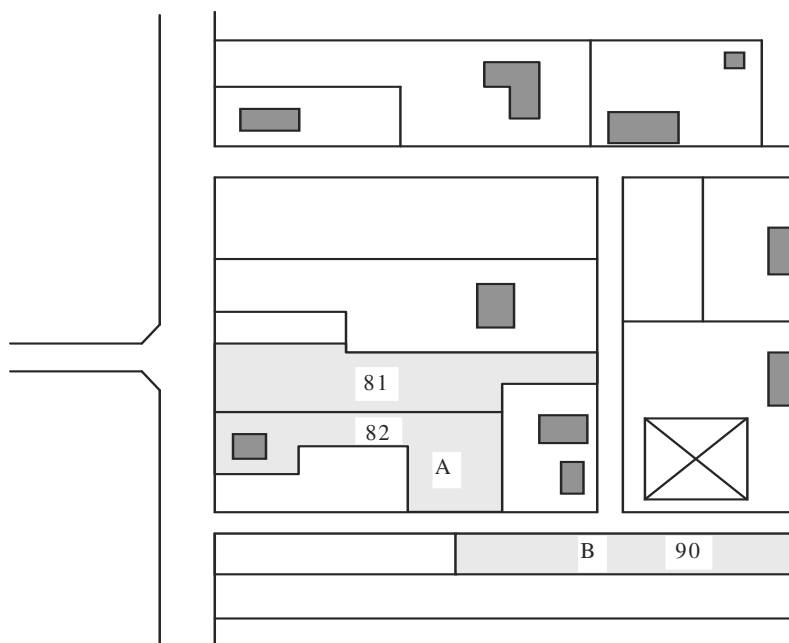
Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire . Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du P.L.U.



Exemple : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
La parcelle 90, qui appartient également à M. MARTIN, constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, emprise au sol „etc...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

1) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

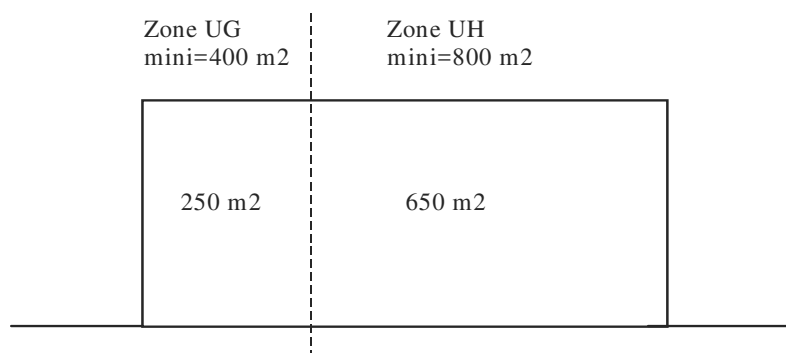
Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies,
- dans un élargissement prévu au PLU,
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-avant).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (article R 123-10 du code de l'urbanisme)

TERRAIN situe dans DEUX ZONES urbaines

Exemple :



Une unité foncière de 900m² se trouve en partie en zone UG (250m²) et en zone UH (650m²)

La partie UG est normalement inconstructible si le P.L.U. exige dans cette zone un minimum de 400m².

La partie UH est également inconstructible s'il y faut un minimum de 800m².

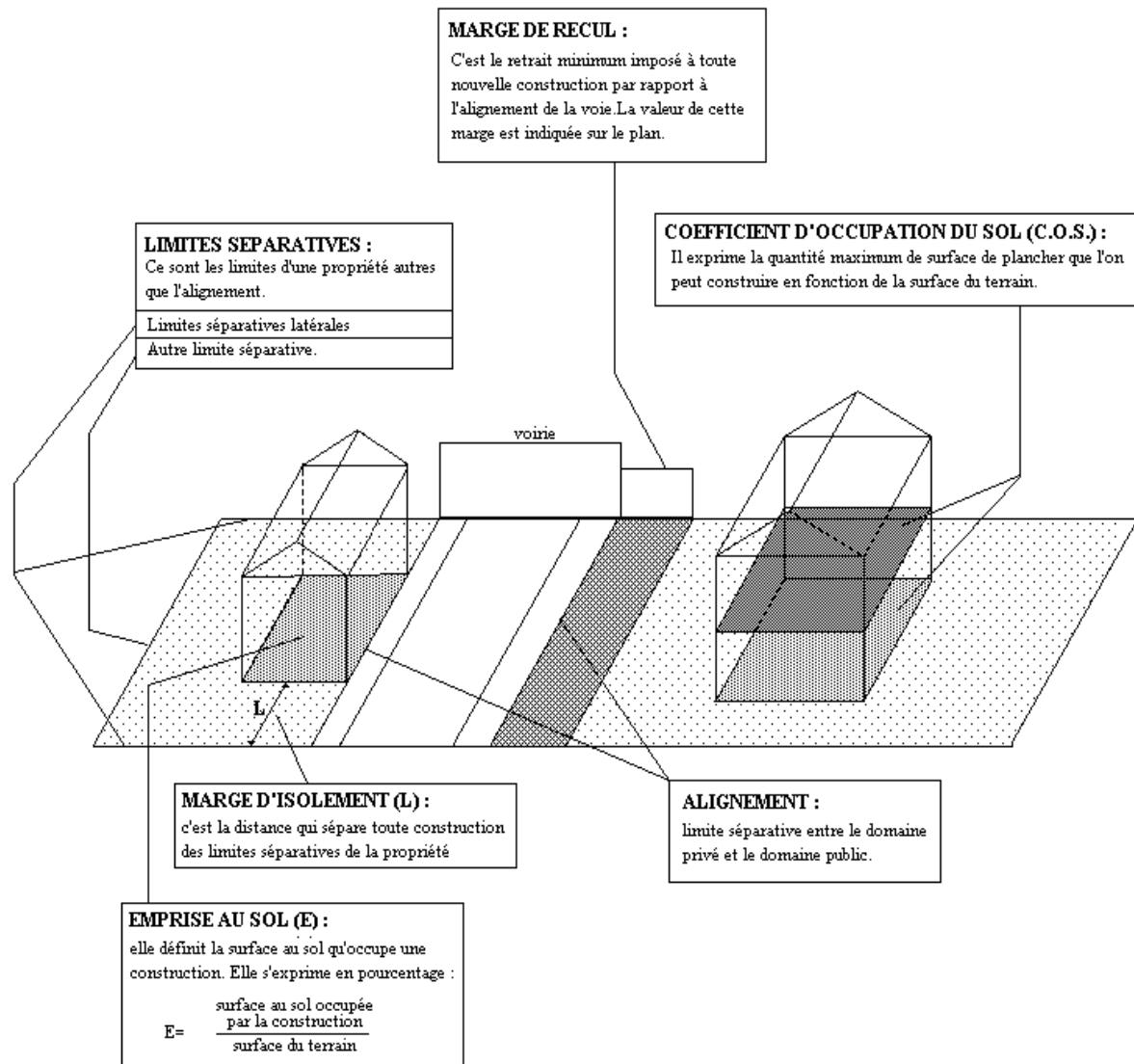
L'ensemble (900m²) peut être constructible en application de l'article 4 du titre I du présent règlement.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

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

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

BÂTIMENT

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes. Des bâtiments peuvent avoir de multiples destinations : usage agricole, usage professionnel, logement Ils peuvent être contigus ou non.

PROSPECT

Le prospect est une « règle » d'urbanisme organisant les volumes dans la ville sur une même parcelle, entre deux parcelles, ou de part et d'autre d'une voie.

Il définit une distance minimale réglementaire entre deux édifices calculée en fonction de leur dimension.

L'objectif de la définition d'un prospect consiste à dimensionner l'écart horizontal nécessaire entre les bâtiments pour satisfaire des conditions d'hygiène et de salubrité satisfaisantes (éclairage naturelle / ombre portée / vis-à-vis ...) en fonction des hauteurs maximales autorisées pour la construction.

FAÇADE

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Un décroché de plus de 3 mètres d'épaisseur / de profondeur dans le plan vertical ou horizontal d'une façade constitue alors une nouvelle partie de façade, servant de référence pour les règles d'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8).

On distingue la façade sur rue, qui désigne le mur d'un bâtiment implanté à l'alignement de l'espace public ou en recul de façon parallèle ou rapprochant.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...)

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation.

Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou orielles peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 2 et 3).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 4).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 5) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 6).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

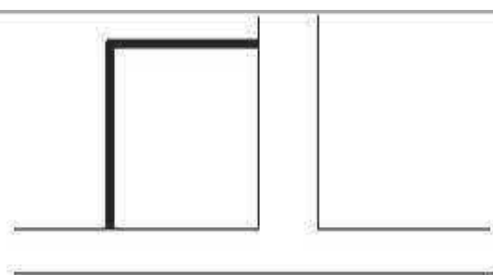


Fig 1

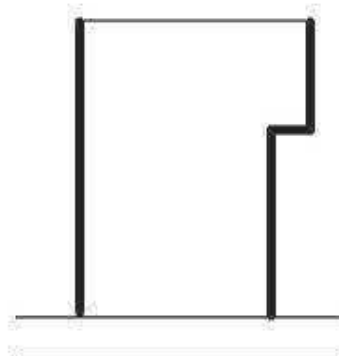


Fig 2

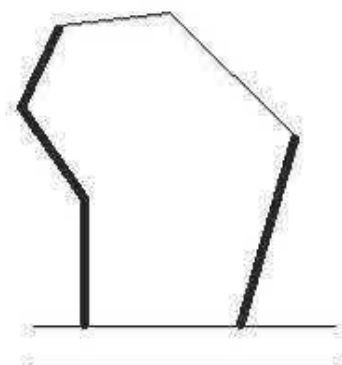


Fig 3

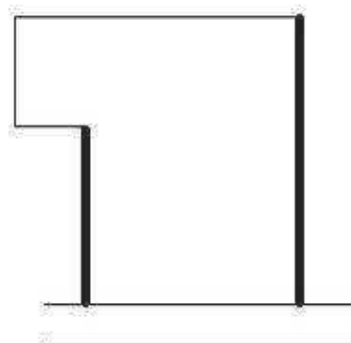


Fig 4

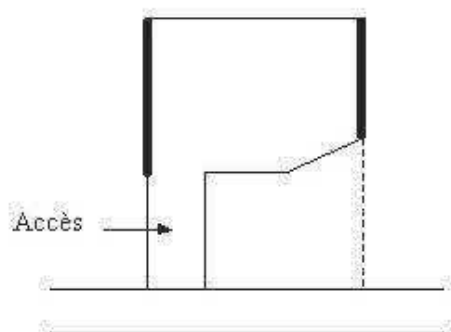


Fig 5

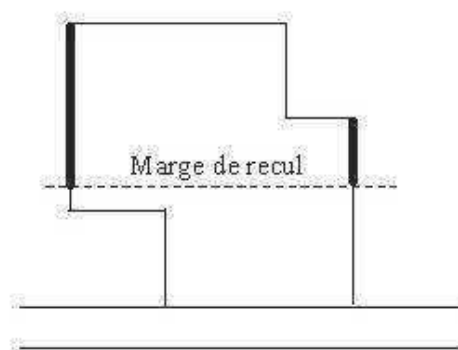


Fig 6

MARGE DE REcul

Retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale (par rapport à l'alignement), où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

MARGE DE RETRAIT

Espace situé entre une construction et les limites séparatives latérales ou les autres limites séparatives (de fond de parcelle). Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

PIÈCES PRINCIPALES D'HABITATION OU DE TRAVAIL

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc...

Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les espaces de service : entrées, couloirs, salles de bain, cabinets d'aisance, dégagements, rangements, etc...

Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1m90 au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

NIVEAU DU TERRAIN NATUREL

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

MARGE SPÉCIALE D'ISOLEMENT

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique par exemple en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

MARGE D'ISOLEMENT CONCERNANT LES CHÂSSIS RAMPANTS

Dans le cas de la présence d'un châssis rampant, la règle H=L se prend par rapport à la partie haute du châssis rampant, pour ne pas appliquer la règle H=L, l'appui du châssis rampant devra se situer à 1,90 m minimum par rapport au niveau du plancher.

BAIE

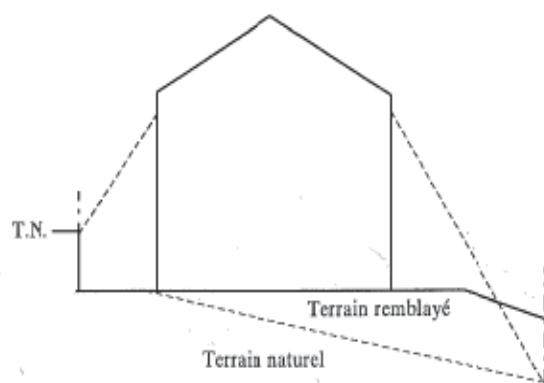
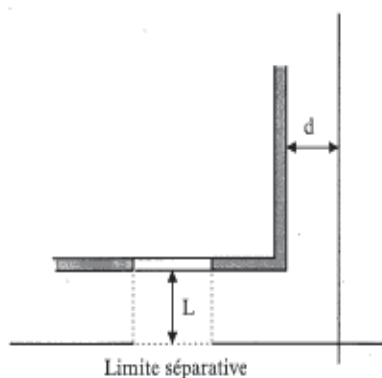
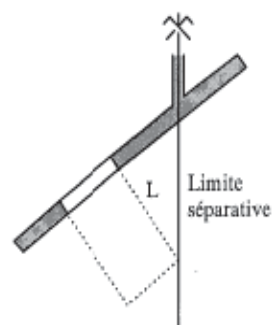
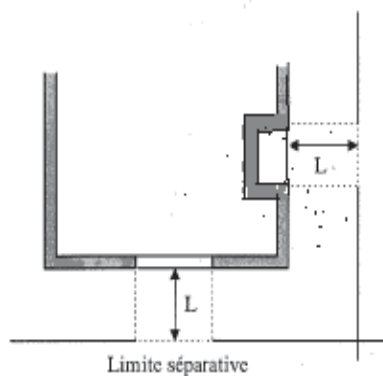
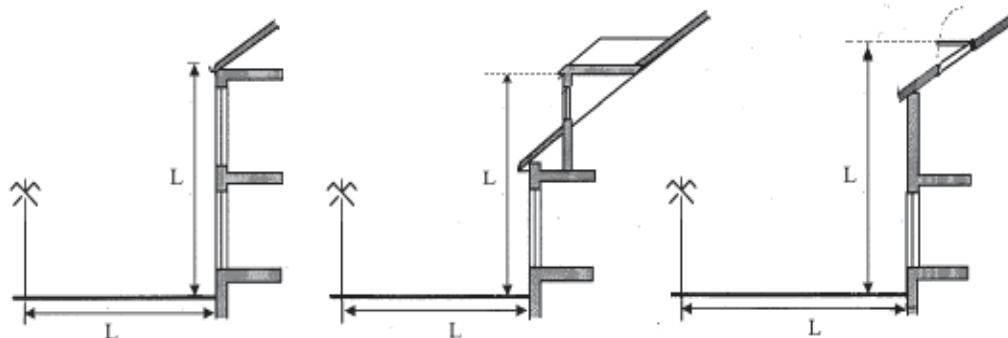
Ouverture percée dans une façade, pouvant être ouverte, fermée, translucide ...(arcade, fenêtre, porte...etc ...).

Ne sont pas considérées comme une baie, au titre du présent règlement :

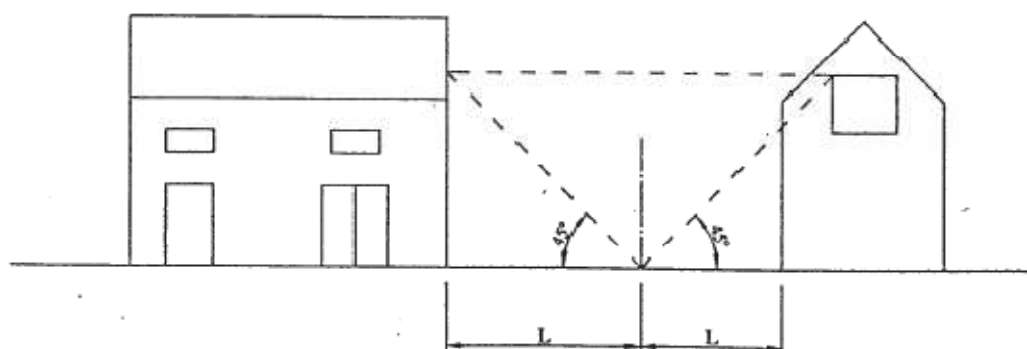
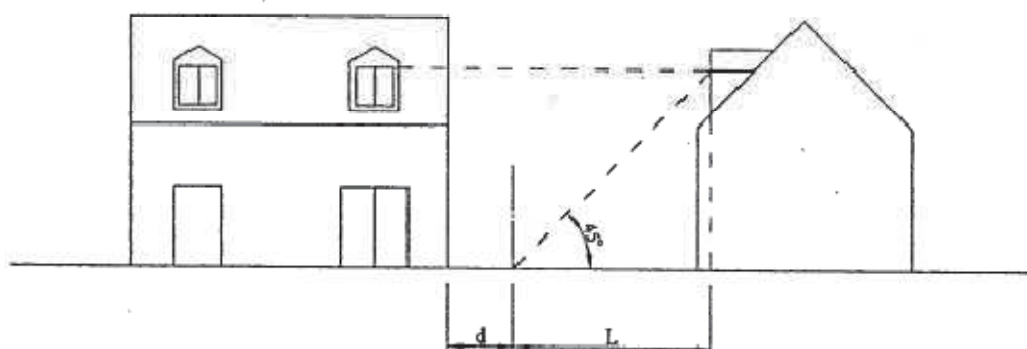
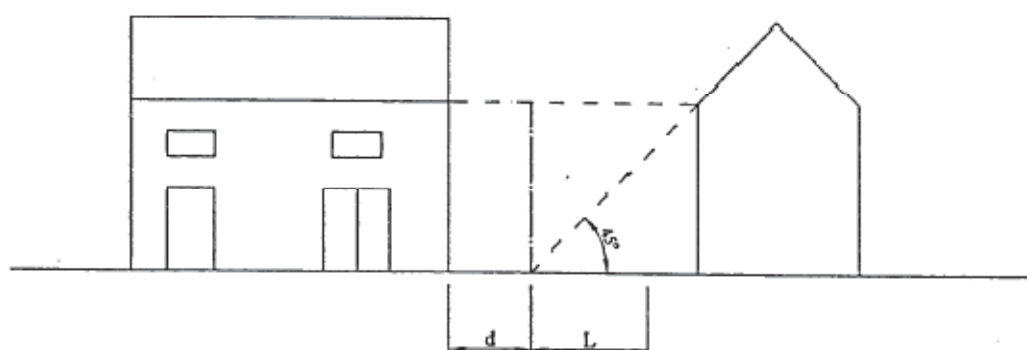
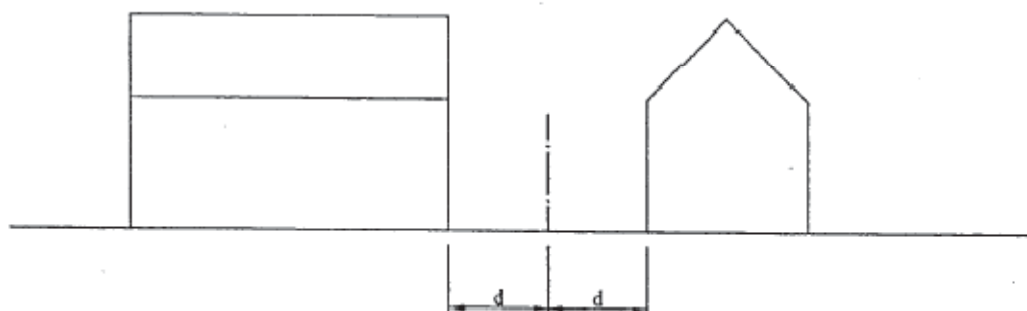
une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite, située au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher de la pièce éclairée, hauteur minimale portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;

une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide.

La notion de baie concerne principalement les articles 7, 8 et 11 du règlement.



Marges d'isolement



MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain ,celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

HAUTEUR

HAUTEUR A L'ÉGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Concernant les lucarnes, voir croquis ci-après.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère, ou à l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment celles dites à la Mansard..

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

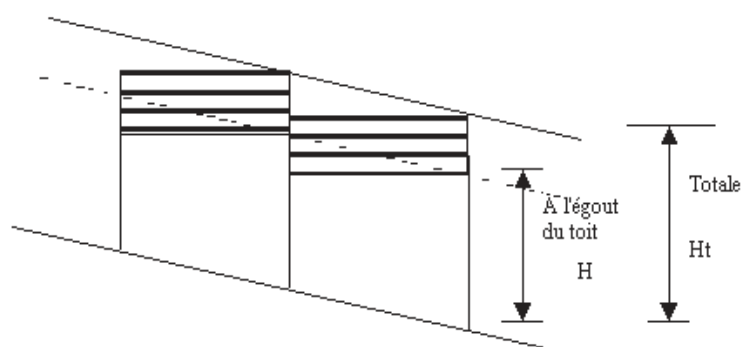
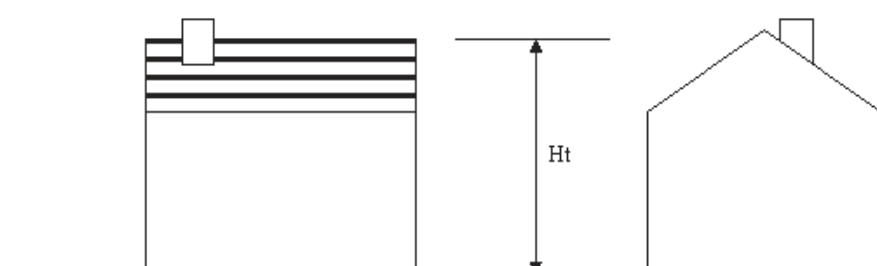
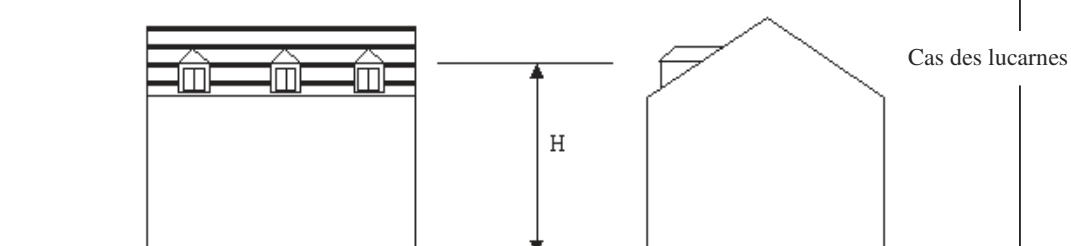
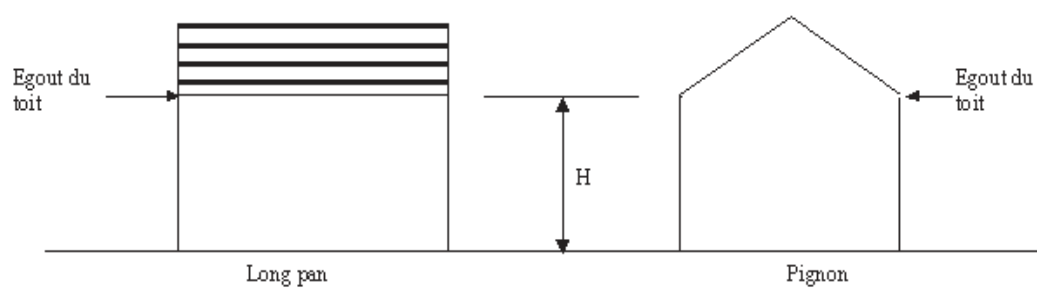
- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit :
 $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$ de plancher.

C.O.S. RÉSIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser
 $1000 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$ de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

SURFACE DE PLANCHER :

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise la définition de la « surface de plancher » annoncé par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 (JO du 31/12/2011).

Article R.* 112-2 du Code de l'urbanisme : la "surface de plancher" de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

EMPRISE AU SOL :

Article R.* 420-1 du Code de l'urbanisme : L' "emprise au sol" au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Circulaire de février 2012

DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DÉROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

MISE EN DEMEURE D'ACQUÉRIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1^{er} avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

ANNEXE II

Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU

(cf article 2 du titre I, Dispositions générales)

Article R 111.2 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15 – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE III

NORMES DE STATIONNEMENT

1 – LOGEMENTS

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent pour encadrer les obligations en matière de création de places de stationnement.

Il sera prévu au minimum :

a) Maisons individuelles :

2 places par logement.

b) Logements collectifs :

- 2 places par logement de 3 pièces principales et plus.

- 1,5 place par logement jusqu'à 2 pièces principales

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues

c) Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : **1 place par logement.**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

d) Logement social :

1 place de stationnement par logement social

e) Logement spécifique (résidence étudiants, résidence de tourisme...) :

- 1 place de stationnement pour 3 logements de type studios ou 2 pièces

- 1 place de stationnement pour 2 logements au-delà du type 2 pièces

☐ Stationnement des visiteurs :

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, des places supplémentaires représentant un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservés aux visiteurs

2 -CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher

3 - ETABLISSEMENTS DE SANTE

- Maisons de retraite et résidences médicalisées :
 - 1 place de stationnement pour 2 lits
- Établissement de santé (type clinique...)
 - 1,8 place par lit

4 - ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS

- Crèche de 60 berceaux : 20 places pour le personnel et 20 places pour les parents
- Premier et second degré : 1,8 place par classe
- Collège et lycée : 1,8 place par classe
- Enseignement supérieur et établissement d'enseignement pour adultes : 30 places de stationnement pour 100 personnes

5 ACTIVITES

Doit être également assuré sur ledit terrain, le stationnement des véhicules des employés, usagers, clients ou visiteurs dans les conditions suivantes :

- Bureaux = pour 1.000 m² de surface de plancher : 24 places
- Activités = pour 1.000 m² de surface de plancher, il sera prévu :

Nature de l'activité

- **Secteur** : automobiles, **mécaniques** de précisions = 18 places
- **Secteur** : chimiques, mécaniques, plastiques, polygraphiques, transports = 13 places
- **Secteur**: alimentaires, bâtiment et TP, cuir, verre, céramique, matériaux de construction = 7 places
- **Secteur**: Énergie, sidérurgie, grosse métallurgie, transformation des métaux, industrie du bois = 5 places
- **Hôtels, restaurants** :
2 places de stationnement pour 3chambres
3 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
Seule la plus contraignante de ces deux normes sera appliquée en cas d'hôtel - restaurant
- **Station-service** : 12 places de stationnement par station-service
- **Commerces** : 1 place pour 20 m² de surface de vente.
- **Stockage** : 10 places / 1 000 m² de surface de plancher
- Pour les activités de loisirs attirant un grand nombre de personnes (spectacles, activités sportives, discothèques...etc, et équipements publics) :
 - 1 place de stationnement pour 4 personnes

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues pour toutes les destinations de 2 à 6.

Dans le cas d'un bâtiment non susceptible d'être classé dans l'un des cas ci-dessus on appliquera la règle prévue pour le type d'immeuble s'en rapprochant le plus.

6- CAS PARTICULIERS

Le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

7 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centres commerciaux :
 - 5,00m x 2,50m + 7,00m de dégagement

- Emplacements privés :
 - dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement
- dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement

- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
 - places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
 - places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

ANNEXE IV Liste des emplacements réservés

Repère au plan	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaires (services ou collectivités chargés d'acheter le terrain)	Superficie de l'emplacement
a	Alignement à 6,5 m de la sente des Garennes	Commune	813 m ²
b	Aménagement du carrefour rue Théodore Rousseau et Grande Rue	Commune	23 m ²
c	Alignement à 8 m de la rue Bas Val Mary	Commune	628 m ²
d	Aménagement d'une sente piétonne entre la rue des Moines et la rue de l'Abbaye du Val	Commune	138 m ²
e	Alignement de la rue Montebello	Commune	1 094 m ²
f	Aménagement de la rue du Bel Air	Commune	308 m ²
g	Alignement de la rue Croix Jean Marin	Commune	920 m ²
h	Aménagement de l'angle du chemin rural n°17 et du chemin rural n°3	Commune	21 m ²
i	Extension des aires de stationnement de l'Espace Rive Gauche et extension du Parc	Commune	2 174 m ²
j	Gestion et aménagement d'espace naturel en entrée de ville	Commune	6 383 m ²
k	Création d'une plateforme de retournement rue Croix Jean Marin	Commune	580 m ²
l	Parking pour desserte de l'Abbaye du Val et du Marais de Stors	Commune	1 532 m ²
m	Création d'un centre technique municipal (parcelle captage AEP)	Commune	1 318 m ²
n	Aménagement de la place du Monument aux morts	Commune	458 m ²
o	Création d'un parking rue Georges Duhamel pour desserte du Marais de Stors, et aménagement paysager de l'entrée de ville	Commune	2 886 m ²
p	Création d'un parking et d'un accès mairie rue de la Pêcherie	Commune	1 303 m ²
q	Création d'un accès à la zone des Garennes	Commune	382 m ²
r	Création d'un accès à la zone des Garennes	Commune	634 m ²
s	Aménagement du carrefour RD 9 / RD 1 / rue de la Faisanderie	Commune	366 m ²
Total			21 960 m²

ANNEXE V Liste des éléments remarquables

(L. 123-1-5-6 et 7 du code de l'urbanisme)

Le règlement du Plan local d'urbanisme, en vertu de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, peut « identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Le règlement en vertu de l'article L.123-1-5-6° permet également de « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public... »

La commune a choisi de protéger de préserver et de mettre en valeur les éléments remarquables du paysage, ou du patrimoine bâti ; éléments architecturaux, ensembles architecturaux et secteurs archéologiques en raison de leur intérêt architectural et patrimonial. Les prescriptions se rapportant à leur protection sont édictées dans le règlement des zones dans lesquelles ces éléments remarquables sont situés.

En conséquence, les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage identifiés au plan de zonage sont alors soumis à autorisation préalable, s'ils ne sont pas déjà soumis à un régime particulier.

La liste jointe page suivante, permet d'identifier les éléments classés au titre de l'article L. 123-1-5 6° et 7° du code de l'urbanisme (loi Paysage).

Ces éléments sont localisés sur le plan de zonage de la commune.

Un document de recensement permet d'établir une description succincte de chacun de ces éléments remarquables protégés **en annexe du rapport de présentation**.

Rappel :

Par ailleurs, la commune compte des sites classés ou inscrits figurant comme servitudes d'utilité publiques, au titre de la loi du 02 mai 1930 (code de l'environnement).

Le PLU inscrit en espace boisé classé (EBC) environ 204 ha.

**Liste des éléments du paysage, éléments architecturaux et sentes
protégés au titre de l'article L.123-1-5 6° et 7° du code de l'urbanisme**

- 1 Eglise Saint-Eloi
- 2 Croix de Montebello
- 3 Maison de Gardien
- 4 Portail de l'Abbaye du Val
- 5 Moulin de Stors
- 6 Ancienne école Montebello
- 7 Pont au dessus de l'Oise
- 8 Viaduc du Vallon du Montubois
- 9 Place Jean Gabin
- 10 Maison de Gabin-Moncorgé
- 11 Calvaire
- 12 Ancien puits communal
- 13 Pont Forêt de l'Isle-Adam
- 14 Carrières
- 15 Marais de Stors
- 16 Cônes de vues
- 17 Le réseau de sentes
- 18 Les berges de l'Oise
- 19 Alignements d'arbres
- 20 Arbres remarquables
- 21 Villa Les Saules + parc boisé
- 22 Maison de pierre
- 23 Villas liées au développement de la voie ferrée
- 24 Ecole du Centre
- 25 Parc du Château Blanc
- 26 Parcelle agricole
- 27 Espace boisé

ANNEXE VI

Liste de végétaux recommandés

Liste des espèces d'arbres correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisés en isolé, groupes d'arbres pour l'ornement, l'ombre ou dans des haies de type bocagères associés à des arbustes naturels avec pour indication les hauteurs adultes des sujets à prendre en compte lors de la plantation.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	10-15m	Caduc	Feuilles vert vif luisant, rouge à l'automne	Fruit crus	Non	Profond + fortes racines latérales	Soleil, mi-ombre	Sec à frais, riche, calcaire et bien meuble
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	15-20m	Caduc	Feuilles alternes vert sombre, légèrement échancrées au sommet	Non	Moyen	Moyen-très profond mais à éloigner de canalisation (2m-3m min)	Soleil, mi-ombre	Riche, frais à humide (voir trempe) et légèrement acide
Aulne blanc	<i>Alnus incana</i>	5-10m	Caduc	Feuilles vert foncé dessus, gris-blanc dessous	Non	Moyen	Moyen-très profond mais à éloigner de canalisation (2m-3m min)	Soleil, ombre légère	Sec à humide (trempe) et calcaire. Craint l'humidité stagnante
Bouleau verrucueux	<i>Betula pendula</i>	10-15m	Arbre pleurcur	Ecorce blanc argentée puis noire à la base du tronc en vieillissant. Feuilles vert brillant puis jaune en automne	Non	Fort (utilisation très limitée - 1à2)	Pivotant à racines principales latérales traçantes à fort chevelu	Soleil	Tous types même sableux, pauvre et très sec
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>	15-20m	Caduc	Feuilles dentelée brillante. Fruits comestibles	Non	Faible (pas de restriction)	Profond et s'étalant largement	Soleil, ombre légère	Peu exigeant. Pas trop sec, riche et acide, fuit les terrains détrempés
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	15-20m	Marcescent	Feuilles dentées sur leur pourtour puis couleux or à l'automne et un aspect " chiffonné " l'hiver	Non	Moyen	Moyen pivotant puis rayonnant à fort chevelu	Soleil à ombre	Majorité des sols modérément sec à humide, profond, acide à alcalin
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	>20m	Marcescent	Feuilles profondément lobées alternes	Fruits	Fort (utilisation très limitée - 1à2)	Profond et vertical, à partir de 30ans racines latérales pubescentes et à nouveau vertical	Soleil direct à indirect	Peu exigeant. Dvp max. substrat fortement minéralisé, profond et frais à humide
Chêne sessile	<i>Quercus petrae</i>	>20m	Marcescent	Feuilles profondément lobées possédant un long pétiole	Fruits	Fort (utilisation très limitée - 1à2)	Profond et vertical, à partir de 30ans racines latérales puissantes et à nouveau vertical	Soleil direct à indirect	Peu d'exigence. Sec à frais, argilo-sableux et acide. Craint l'humidité stagnante
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	10-15m	Caduc	Feuilles opposées vert foncé, devenant jaune d'or à l'automne	Non	Faible (pas de restriction)	Pivotant s'étalant dans les bons sols	Soleil, ombre légère	Peu exigeant. Sec à frais, calcaire. Craint l'humidité stagnante
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	>20m	Caduc	Feuilles composées de 7 à 13 folioles dentées. Se reconnaît l'hiver à ces bourgeons noirs	Non	Moyen	Profond, mixte (Pivot, verticale les 10 premières années puis racines latérales très vigoureuses et dépassant la couronne)	Soleil, mi-ombre	Frais à humide, profond, riche, meuble et bien aéré
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	>20m	Marcescent	Feuilles alternes cuivrées à l'automne, d'aspect lisse l'hiver	Fruits (troubles respiratoires)	Faible (pas de restriction)	Fortes racines principales latérales (1 à 1,4m de prof.), s'étalant largement formant des galettes de 30cm, racines extrêmement sensibles au compactage, piélinement, changement d'humidité du sol, inondations	Soleil à ombre	Peu exigeant. Idéal frais à humide, nutritif argilo-calcaire
Merisier	<i>Prunus avium</i>	15-20m	Caduc	Feuilles devenant orange à l'automne. Floraison blanche en juin, produisant de petites cerises noires. Se reconnaît à son écorce rougeâtre	Non	Non	Pivotant et étalé: racines principales très fortes, racines verticales modérément développées	Soleil, ombre légère	Peu exigeant. Idéal argileux, profond, riche, frais à humide et neutre à très alcalin
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	15-20m	Caduc	Fruits comestibles et bois d'une grande qualité	Non	Faible (pas de restriction)	Racine principale profonde et très épaisse, puis s'étalant largement avec un fort chevelu dans la couche supérieure du sol	Soleil direct à indirect	Tous types. Pas trop sec à humide
Osier brun	<i>Salix triandra</i>	5-10m		Cultivé de longue date pour la vannerie	Non	Faible (pas de restriction)	Etalé	Soleil	Lourd, pauvre, sec à humide
Poirier commun*	<i>Pyrus communis</i>	5-10m	Caduc	Floraison blanche, fruits comestibles	Non	Non	Vigoureux et profond	Soleil	Ordinaire, sans trop de clacaire, pas trop sec et frais
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	5-10m	Caduc	Flours blanches, teintées de rose au printemps et petites pommes, jaune verdâtre, teintées de rouge en automne	Pépins (à forte dose)	Non	Pivotant avec de fortes racines latérales	Soleil	Ordinaire, pas trop sec à frais

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>	15-20m	Caduc	Feuilles d'abord rouge bronze, puis vert foncé, enfin jaune en automne qui tremble et bruisse à la moindre brise	Non	Faible (pas de restriction)	Tracant et pivotant, sol fortement colonisé mais dépendant de la nature des sols. Production de dragons	Soleil direct à indirect	Tous types. Préfère substrat modérément riche, acide à alcalin
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudo-acacia</i>	10-20m	Caduc	Floraison blanche, fruits en gousses aplatis	Feuilles et graines (troubles graves du tube digestif)	Faible (pas de restriction)	En piquet les premières années, puis descend et s'étale très largement en colonisant la couche supérieure du sol	Soleil	Peu exigeant. Préfère sol argileux, riche, frais à modérément sec et légèrement acide à alcalin
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	15-20m	Caduc	Argentées, les feuilles deviennent ensuite blanc grisâtre	Non	Faible (pas de restriction)	Étalé, très étendu avec un chevelu très dense	Soleil	Humide, riche et alcalin
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	3-8m	Caduc	Excellente source d'osier pour la vannerie	Non	Faible (pas de restriction)	Étalé, très ramifié, insensible aux inondations	Soleil	Humide à trempé
Saule marceau	<i>Salix caprea</i>	5-8m	Caduc	Chatons argentés à la fin de l'hiver, très décoratifs. Les rameaux et pétioles sont rougeâtres	Non	Faible (pas de restriction)	Frais, très ramifié	Soleil direct à indirect	frais et humide
Sorbiers des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>	6-12m	Caduc	Floraison blanche en mai, suivie d'une fructification en grappes rouges. Arbre de petite taille, très décoratif	Fruits crus	Non	Type vertical, descendant jusqu'à 2m de profondeur, avec des racines latérales étalées à plat	Soleil direct à indirect	Sans exigences. Dvp max. Sol frais à humide, acide
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	20-30m	Caduc	Embaume lors de sa floraison	Non	Faible (pas de restriction)	En piquets les 10 premières années puis puissant, pivotant et irrégulier à fort chevelu	Soleil, mi-ombre	Modérément sec à frais, riche et légèrement acide à alcalin
Marronniers	<i>Aesculus hippocastanum</i>	>20m	Caduc	-	Fruits (maux et troubles digestifs)	Non	Pivotant et profond et s'étalant très largement	Soleil direct à indirect	Frais à humide, riche profond, légèrement acide à alcalin
Platanes	<i>Platanus x acerifolia</i>	>20m	Caduc	-	Non	Fort (utilisation très limitée - 1a2)	Pivotant. Racines principales profondes et très ramifiées. Racines latérales étalées et vigoureuses (soulève la surface du sol)	Soleil direct à indirect	Peu exigeant. Préfère substrat profond, humide, meuble un peu argileux. Neutre à très alcalin

* Essence faisant l'objet d'une interdiction de plantation dans le cadre de la propagation du feu bactérien (arrêté du 12/08/1994) des précautions sont à prendre avec une certification du pépiniériste.

Liste des espèces arbustives naturelles correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type champêtre au regard des spécificités suivantes.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Aubépine épineuse*	<i>Crataegus laevigata</i>	4-6m	Caduc	Produit une profusion de fleurs doubles, rose franc suivies de fruits globuleux rouges	Non	Non	Profond, largement étendus et racines très dures	Soleil, mi-ombre	Tous types. Pas trop pauvre, ni trop léger, modérément sec à humide, acide à légèrement alcalin
Aubépine à un style*	<i>Crataegus monogyna</i>	2-6m	Caduc	Arbuste épineux. Floraison blanche et odorante en mai-juin. Fruits rouges consommables en gelée	Non	Non	Profond, largement étendu et racines très dures	Soleil, mi-ombre	Tous types. Préfère substrats calcaires, profonds et nutritifs
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i> ou <i>Rhamnus franula</i>	1-5m	Caduc	Ecorce lisse d'abord grisâtre avec des mouchetures plus claires. Des petites fleurs verdâtres apparaissent à la fin du printemps	Fruits (colique)	Non	Profond, peu ramifié et émettant des drageons	Soleil, mi-ombre	Frais à trempé, profond, acide, argilo-sableux et elaiseux
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	1-5m	Persistant	Croissance lente	Feuilles et fruits (purgatif drastique)		Pivotant, très ramifié, s'étalant largement et pénétrant très profondément	Soleil à ombre	Neutre à très calcaire, riche, pas trop sec et léger
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3m	Caduc	Ses fleurs sont blanches, et ses fruits rouges translucides, très décoratifs	Baies (troubles digestif, cardiaque, convulsions...)	Non	Très étalé, très ramifié et fixant le sol	Soleil à ombre	Légèrement acide à très alcalin, humide, argileux à forte proportion de calcaire

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	2-6m	Caduc	Floraison jaune vif dès la fin de l'hiver. Fruits en automne comestibles	Non	Non	Pivotant intensif et très ramifié.	Soleil, mi-ombre	Tous types. Préfère PH > 7,4
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	2-5m	Caduc	Feuilles aux nervures marquées, prenant une jolie coloration rouge à l'automne	Non	Non	Pivotant, très ramifié et émettant des drageons beaucoup de drageons	Soleil, mi-ombre	Peu exigeant. Sec à humide, apprécie le calcaire
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	1-5m	Caduc	Fleurs rose pâle, très légèrement colorantes en mai/juin	Non	Non	Vigoureux, profond, peu ramifié, émettant beaucoup de drageons	Soleil direct à indirect	Peu exigeant. Dvp max. Pas en terrain trempé
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	1.5-2m	Caduc	Fleurs blanches. Fruits comestibles	Non	Non	Étalé, en surface et très nombreux drageons	Soleil direct à indirect	Pas trop sec à humide, riche, acide à alcalin
Charmille	<i>Carpinus betulus</i>	selon taille	Marcescent	Feuilles ovales vert moyen puis jaune orangé en automne	Non	Moyen	Moyen pivotant puis rayonnant à fort chevelu	Soleil à ombre	Sec à humide, profond, acide à alcalin. Pas d'humidité stagnante
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	2-6m	Caduc	Feuilles opposées ovales, vert tendre se colorant en rouge à l'automne. Produit des fruits rose et orange très décoratifs à l'automne	Fruits (36 sont mortels, 3-4 suffisent pour une violente purgation)	Non	Fines racines de profondeur moyenne, très dense dans la couche supérieure du sol	Soleil, mi-ombre	Tolère sol cultivé neutre à très alcalin et modérément sec à détrempé. Préfère sol humide et nutritif
Genet à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	1-3m	Caduc	Fleur jaunâtre fasciée aux rameaux. Floraison jaune, marquée de rouge	Fruits (très toxique)	Non	Charnu et profond	Soleil	Peu exigeant. Ne supporte pas la forte humidité
Groseille à maquereau	<i>Ribes uva-ursi</i>	1-2m	Caduc	Fruits comestibles en baies globuleuses, velues (groseilles à maquereau)	Non	Non	Ramifié	Soleil	Ordinaire, pas trop sec à frais
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	2-10m (se taille bien)	Persistant	Croissance lente	Aiguille et graine (troubles digestifs parfois cardiaques)	Non	Très profond densément ramifié à forte radicelle	Soleil indirect à ombre (soleil si humidité)	Pas trop pauvre, modérément sec à humide, et acide à neutre
If commun	<i>Taxus baccata</i>	1-15m (se taille bien)	Persistant	-	Ancienne aiguille, graine	Non	Très profond, densément ramifié	Soleil, mi-ombre	Frais à humide, riche et calcaire
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus</i>	1-3m	Caduc à semi-persistant	Tige retombant en arceaux, très épineuse, petites fleurs blanches et fruits formant de petites grappes (mûres), très savoureux	Non	Non	Long et peu ramifié, drageonnant	Soleil à ombre	Peu exigeant et grande tolérance
Néflier commun	<i>Mespilus germanica L</i>	3-5m	Caduc	Fruit comestible après blétiement	Non	Non	Profond	Soleil, mi-ombre et chaude	Modérément sec et pas trop pauvre. Préfère substrat argilo-calcaire, riche et profond
Nerprun cathartique	<i>Rhamnus catharticus</i>	2-5m	Caduc	Se desquame en vieillissant, floraison très parfumée à la fin du printemps	Baies	Non	Racines principales profondes, largement étalées et émettant des drageons	Soleil, mi-ombre	Robuste et sans exigence. Préfère substrat calcaire, meuble et chaud
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	5-7m	Caduc	Feuilles jaunes à l'automne. Apparition de chatons décolorés à la fin de l'hiver sur les arbres mâles. Fruits comestibles	Non	Fort	Horizontal largement étalé comportant une forte proportion de chevelu et quelques racines verticales	Soleil, mi-ombre	Tous types. Préfère sol fertile. Fuit substrat acide et marécageux
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	1-4m	Caduc	Floraison blanche et précoce (mars), avant l'apparition des feuilles. Fruits comestibles après gelées appelés « prunelles » à la fin de l'été	Non	Non	Racines s'étalant à plat et colonisant le sol de manière intensive, très abondants rejets du pied	Soleil direct à indirect	Fort capacité d'adaptation. Préfère substrat argilo-calcaire et riche
Cerisier de Sainte-Luce	<i>Prunus mahaleb</i>	4-10m	Caduc	Arbre étalé, gracieux, produisant une multitude de fleurs blanches, très parfumées	Non	Non	Racines puissantes et descendant profondément	Soleil	Tolère la majorité des sols

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	1-2m	Caduc	Fleurs de petite dimension, 2cm de diamètre, au parfum musqué se parent de blanc pur.	Non	Non	Dragonnant	Soleil, mi-ombre	Sec à humide, riche et neutre à modérément acide
Rosier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	0,5-3m	Caduc	Fleurs simples, parfumées au début de l'été, croissance rapide	Non	Non	Racine principale profonde, sans drageons	soleil direct à indirect	Peu exigeant. Tous sols meubles, modérément secs à secs et neutres à très alcalin
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	2-3m	Semi-persistant	Feuilles lisses et larges, vertes et luisantes. Fleurs blanches et odorantes au printemps	Feuille et baie	Moyen	Étalées, réseau dense de fines racines qui colonisent intensivement le sol laissant peu de plantes pousser au pied	Soleil à ombre	Peu exigeant. Préfère sol calcaire
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	1-3m	Caduc	Fruits rouges puis noirs en août/septembre	Baie	Non	Racines étalées à plat, ramifiées de manière dense et intensive	Soleil, ombre légère	Tous sols secs à frais, même pauvres, sableux et caillouteux et légèrement acides à alcalins. Ne supporte pas les terrains détrempés
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	2-4m	Caduc	Feuilles brun rougeâtres à l'automne. Floraison blanche odorante qui lui vaut également l'appellation de « boule de neige »	Baie	Non	Racines étalées à plat, ramifiées de manière dense et intensive. Drageons	Soleil, mi-ombre	Frais à trempé, riche et légèrement acide à très alcalin

* Essence faisant l'objet d'une interdiction de plantation dans le cadre de la propagation du feu bactérien (arrêté du 12/08/1994) des précautions sont à prendre avec une certification du pépiniériste

Liste des espèces arbustives fleuries et à feuillage décoratif pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type horticole, en milieu urbain, ou pour réaliser un jardin d'ornement.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Abelia	<i>Abelia</i>	2-3m	Persistant	Floraison abondante estivale sous forme de petites clochettes	Non	Non	-	Soleil, mi-ombre	Normal, argileux, humide
Aucuba	<i>Aucuba</i>	0,5-3m	Persistant	Feuillage panaché et ses fruits rouges	Feuilles et baies	-	-	Soleil, mi-ombre	Sol ordinaire, sans trop de calcaire, pas trop sec à frais
Arbre aux papillons	<i>Buddleia</i>	4-5m	Caduc	Floraison estivale, grande grappes fluides parfumées qui attirent les papillons, syrphes, bourdons et abeilles	Feuilles, écorce, racines	-	Charnu, superficiel et étalé	Soleil	Léger pas trop sec à frais
Arbre à perruques	<i>Cotinus x 'Grace'</i>	2-5m	Caduc	Couleurs automnales flamboyantes, inflorescences érigées rose pourpre et retombantes en été	Feuilles et fruits	-	Racines principales épaisses s'étalant à plat	Soleil	Léger même calcaire, frais
Amélanchier	<i>Amelanchier</i>	1-5m selon variété	Caduc	Couleurs rouge orangée d'automne. Floraison blanche en mars-avril	Non	Non	Masse de racines principale étalée et ramifiée	Soleil direct à indirect	Nomade, acide à légèrement alcalin, modérément sec à humide
Berberis	<i>Berberis</i>	1-3m selon variété	Caduc ou persistant	-	Baies et racines	Non	Fin et dense ou à racine principale puissante suivant variété	Soleil direct à indirect	Tous sols modérément secs à humides et légèrement acides à alcalins
Boule de neige	<i>Viburnum opulus</i>	2-3m	Caduc	Feuilles se colorant en brun rougeâtre à l'automne. Floraison blanche odorante	Non	-	Étalée à plat, ramifications denses et intensive. Drageonnant	Soleil, mi-ombre	Frais à trempé, riche et légèrement acide à alcalin
Buisson ardent*	<i>Pyracantha</i>	1-4m selon variété	Persistant	Décoratif grâce à ses baies colorées	Baies (modérément)	Non	Puissant et profond	Soleil direct à indirect	Tous sols meubles, secs à frais. 5,5 < pH < 7,5
Céanothe	<i>Ceanothus</i>	1-3m selon variété	Caduc ou persistant	Floraison bleue	Non	Non	-	-	Selon variété

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Oranger du Mexique	<i>Choisya</i>	1-3m selon variété	Persistant	Feuilles vert clair à vert foncé, floraison blanche au printemps et à l'été	Non	Non	-	Soleil, mi-ombre	Sol léger, pauvre, pas trop sec à frais
Chèvrefeuille arbustif	<i>Lonicera nitida</i>	0,5-2m selon variété	Persistant	Très petites feuilles, vert foncé, brillant au dessus, floraison blanche parfumée au printemps	Baies et feuilles	Non	-	Soleil, mi-ombre	Tous types de acides à alcalins. Aucune exigence
Cotoncasters*	<i>Cotoneaster</i>	1-5m selon variété	Caduc ou persistant	Floraison en février avant l'apparition des feuilles	Baies (modérément)	Non	Étalé plus ou moins important suivant variété	Soleil, mi ombre	Tous sols cultivés
Cornouillers	<i>Cornus</i>	1-5m selon variété	Caduc	Floraison abondante blanches ou roses, quelquefois pourpre mauve au Printemps	Baies (Cornus sanguineum)	Non	Ramifié légèrement étalé à pivotant suivant la variété	Soleil à ombre selon variété	Selon variété
Deutzia	<i>Deutzia</i>	1-5m selon variété	Caduc	Floraison abondante blanches ou roses, quelquefois pourpre mauve au Printemps	Non	Non	Étalé en surface	Soleil direct à indirect	Peu exigeant. Préfère substrats nutritifs à humidité constante
Eleagnus	<i>Elaeagnus</i>	1-3m selon variété	Caduc ou persistant	Résistant à la sécheresse, au froid, à la pollution, au vent, aux sols salés, aux tailles répétées et est peu sensibles aux maladies. Floraison crème en été	Non	Non	Charnu, plus ou moins profond ou étalé suivant variété	Soleil, mi-ombre selon variété	Selon variété
Escallonia	<i>Escallonia</i>	2-4m	Persistant	Fleurs tubulaires de mai à septembre (selon les variétés), parfumées et nectarifères	Non	Non	-	Selon variété	Neutre, acide, alcalin
Fusains	<i>Euonymus</i>	0,5-4m selon variété	Caduc ou persistant	Décoratif par ses couleurs automnales et ses fruits	Baies (Fusain d'Europe)	Non	Racines denses, étalées et superficielles	Soleil, mi-ombre	Tous types
Forsythia	<i>Forsythia</i>	1-3m selon variété	Caduc	Floraison principalement jaune en mars	Non	Non	Racines charnues et peu ramifiées, racines principales étalées à plat	Soleil	Nutritif, frais et pas trop calcaire
Groseillier fleur	<i>Ribes sanguineum</i>	1m	Caduc	Floraison en grappes roses en avril avant les feuilles	Non	Non	Charnu, racines principales profondes et peu ramifiées	Soleil	Peu exigeant. Pas trop sec à frais
Kolkwitzia	<i>Kolkwitzia</i>	2-3m	Caduc	Floraison rose abondante en avril-juin, mellifère	-	-	-	Soleil, mi ombre	Pas d'exigence particulière
Laurier du Portugal	<i>Prunus lusitanica</i>	2-3m	Persistant	Feuillage coriace, vert foncé, floraison blanche à jaune entre mai et juin (selon le climat)	-	-	-	Soleil	Ordinaire, pas trop sec à frais
Laurier palme	<i>Prunus laurocerasus 'caucasica'</i>	2-3m	Persistant	Floraison printanière en grappe dressées de couleur blanche	Toute la plante	-	vigoureux, racines principales profondes	soleil à ombre	Frais, drainé. Craint le calcaire
Laurier sauc	<i>Laurus nobilis</i>	3-5m	Persistant	Floraison printanière jeune, sensible aux grands froids, baies de couleur noire, feuilles utilisées en cuisine comme aromate	Non	Non	-	Soleil	Idéalement riche, léger et sablonneux. Acide à calcaire. Bien drainé
Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>	2-3m	Persistant	Feuille vert foncé, floraison blanche en hiver	Fruits	Non	-	Soleil, mi-ombre	Peu exigeant. Sec à frais, riche et légèrement acide à alcalin
Lilas	<i>Syringa vulgaris</i>	3-5m	Caduc	Aspect lisse, d'un vert tendre. Floraison abondante, mauve au printemps	Non	Non	Largement étendu, densément ramifié. Racines principales profondes	Soleil direct à indirect	Argileux, modérément sec à frais, riche, sablo-humique, meuble
Mauve en arbre	<i>Hibiscus syriacus</i>	2-3m	Caduc	Floraison spectaculaire qui se renouvelle constamment de juillet à octobre	Non	Non	Charnu et pivotant	Soleil direct à légèrement indirect	Argilo-sableux, bien drainé, riche, frais à modérément sec, légèrement acide à alcalin
Millepertuis	<i>Hypericum</i>	1-2m selon variété	Semi-persistant	Floraison estivale jaune vif caractéristiques variables selon variétés	Feuilles et fleurs	Non	-	Soleil à ombre (H. calycinum)	Pas d'exigence particulière. Pas trop sec

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Osmanthe	<i>Osmanthus</i>	3-5m	Persistant	Feuillage persistant rappelant celui du houx et floraison blanche tardive très parfumée (caractéristiques variables selon variétés)	Non	Non	-	Selon variété	Selon variété
Photinia	<i>Photinia</i>	2-3m	Persistant	Feuillage persistant, allant du rouge foncé au printemps au vert brillant à l'automne.	Non	Non	Racines étalées à plat, ramifiées	Soleil direct à indirect	Humique, bien drainé, pas trop pauvre, frais à humide, acide à neutre
Physocarpus	<i>Physocarpus</i>	1-3m	Caduc	Floraison blanche à rosé en début d'été	Non	Non	-	Soleil à ombre	Sec ou humide, acide à alcalin
Seringat	<i>Philadelphus coronarius</i>	2-3m	Caduc	Floraison blanche parfumée en mai – juin (petites fleurs en bouquets)	Non	Non	Vigoureux, pivotant extrêmement étendu	Soleil, mi-ombre	Tous types. Préfère l'humidité constante
Spirée	<i>Spiraea</i>	0.5-3m selon variété	Caduc	Il existe plus d'une centaine d'espèces à floraison blanche ou de diverses teintes de rose, floraison de printemps ou floraison d'été	Non	Non	-	Soleil, mi-ombre	Pas d'exigence particulière
Symphorine	<i>Symphoricarpos</i>	1-2m selon variété	Caduc	Fruits blanc décoratifs à l'automne	Baies (modérément)	Non	Etalé à plat, très ramifié et étendu. Drageonnant	Soleil à ombre selon variété	Pas d'exigence particulière
Weigelia	<i>Weigelia</i>	1-5m selon variété	Caduc	Petites fleurs blanches, roses ou rouges, en forme de cloches, regroupées en petits bouquets tout le long des rameaux à partir de mai	Non	Non	Racines étalées à plat	Soleil direct à indirect	Frais à humide, riche, meuble et acide à légèrement alcalin
* Essence faisant l'objet d'une interdiction de plantation dans le cadre de la propagation du feu bactérien (arrêté du 12/08/1994) des précautions sont à prendre avec une certification du pépiniériste.									

6 / 6

ANNEXE VII

**Arrêté préfectoral en vigueur
relatif au classement des infrastructures
de transport terrestres
au titre de la lutte contre le bruit**



PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION
DES COLLECTIVITÉS
LOCALES DE
L'ENVIRONNEMENT
ET DE
L'AMÉNAGEMENT

Bureau de l'Urbanisme
et des Affaires Foncières

01.201

Cergy-Pontoise, le

ARRETE

**Portant classement des
infrastructures de transports terrestres dans la
Commune de Mériel
au titre de la lutte
contre le bruit.**

**LE PREFET DU VAL D'OISE,
CHEVALIER DE LA LEGION
D'HONNEUR**

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

VU la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

VU le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

VU le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté ministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

VU l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

CONSIDERANT l'absence de réponse de la commune de Mériel dans le délai de trois mois prévu par la loi,

SUR la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise;

1/5

95910 CERGY-PONTOISE CEDEX • Tél. : 01 34 25 25 25 • Fax : 01 30 32 51 85 • Télec 607540

ARRETE :

Article 1^{er} : Les dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans la Commune de Mériel aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe

Article 2 : Les tableaux suivants donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain.

Les tableaux A1 et A2 concernent les infrastructures de transports terrestres – routières et ferroviaires – existantes, et les tableaux B1 et B2 concernent les infrastructures – routières et ferroviaires – en projet.

Tableau A1

N° REF	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Catégorie	Largeur maximale
Autoroutes, routes nationales, routes départementales						
RN184:1	RN184	Limite commune Villiers-Adam	Limite commune Villiers-Adam	ouvert	1	300 m
RD9:1	RD9	RD922	RD1	ouvert	5	10 m
RD922:1	RD922	Limite commune L'Isle Adam	RD151	ouvert	3	100 m
RD922:2	RD922	RD151	RD9	ouvert	4	30 m
RD922:3	RD922	RD9	Limite commune Méry/Oise	ouvert	4	30 m
RN184:2	RN184	Limite commune Villiers-Adam	Vers RD104	ouvert	1	300 m

Tableau A2

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
328	Ligne de Ermonville-Eaubonne à Valmondois	2514	3v St Leu la Forêt	3v de Valmondois	3	100 m

Tableau B1 :

n° Réf	Nom de la rue ou voie	début tronçon	fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
Pas de route projetée classable sur la commune de Mériel						

Tableau B2 :

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
Pas de ligne projetée classable sur la Commune de Mériel						

N.B. :

Définition des colonnes des tableaux A1 et B1 :

La première colonne correspond au numéro d'identification du tronçon de voie concerné ou sa dénomination. Un même axe est divisé en plusieurs tronçons présentant des caractéristiques homogènes.

La deuxième colonne précise, le cas échéant, le nom de la rue correspondant au tronçon classé.

Les troisième et quatrième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La cinquième colonne donne la nature du bâti environnant. Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme NF S.31-120.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit : ceux-ci sont déterminés à l'aide de la distance indiquée, comprise de part et d'autre de l'infrastructure.

Il arrive parfois que le secteur affecté par le bruit d'une portion de voie située sur une commune voisine s'étende sur le territoire communal de Mériel. Dans ce cas, le tronçon concerné apparaît dans le tableau A1 *en italique*.

Définition des colonnes des tableaux A2 et B2 :

La première colonne donne le numéro de la ligne du réseau ferré national concernée.

La deuxième colonne précise le nom de la liaison correspondante.

La troisième colonne correspond au numéro du tronçon concerné de voie classée.

Les quatrième et cinquième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

* La largeur des secteurs affectés par le bruit est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 96 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Les copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont annexées au présent arrêté.

Article 4 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit définis à l'article 2 sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "acoustique : Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U";
 - à une distance de l'infrastructure(*) de 10 mètres, augmentée de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.
- L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

(*) Cette distance est mesurée : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, pour les infrastructures routières et à partir du bord extérieur de la voie la plus proche, pour les infrastructures ferroviaires.

Article 5 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, et sera affiché pendant un mois dans la mairie de la Commune de Mériel. Il entrera en vigueur à compter de l'accomplissement de la dernière formalité de publicité.

Article 6 : Le présent arrêté sera tenu à la disposition du public dans les lieux suivants:

Préfecture et Sous-Préfecture de Pontoise,
Direction Départementale de l'Equipeement,
Mairie de la Commune de Mériel.

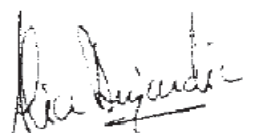
Article 7 : Les tableaux A1, A2, B1, B2, la cartographie de classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, figureront au nombre des annexes au Plan d'Occupation des Sols. Ces documents porteront référence de l'arrêté préfectoral correspondant et indication des lieux où il peut être consulté.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Monsieur le Maire de Mériel dans les documents graphiques du Plan d'Occupation des sols.

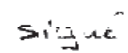
Article 8 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Pontoise
- Monsieur le Maire de Mériel
- Monsieur le Président du Réseau Ferré Français
- Monsieur le Directeur de la S.N.C.F. Paris Nord
- Monsieur le Président du Conseil Général du Val d'Oise
- Monsieur Directeur Départemental de l'Equipeement du Val d'Oise.

Pour ampliation
Pour le PRÉFET,
Le Chef du Bureau des Affaires
Foncières et de l'Urbanisme


Alice DUJARDIN

FAIT A CERGY-PONTOISE LE 7 SEP. 2007
LE PREFET,


Michel MATHIEU

COMMENT CONCEVOIR SON BATIMENT POUR BIEN S'ISOLER

➔ Par une réflexion sur la disposition du plan de masse au stade de l'esquisse et de l'avant projet

Elle porte sur la disposition du plan de masse des bâtiments. L'exigence pouvant varier suivant l'implantation des bâtiments, ils seront disposés de telle sorte que les façades sensibles soient protégées au maximum.

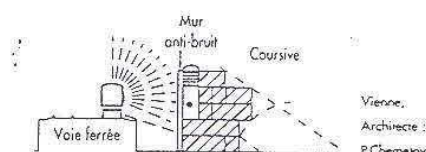
Cette réflexion s'applique également à la position des pièces du logement par rapport aux façades exposées.

• Bien exposer le bâtiment

- Privilégier des formes réduisant les surfaces de façades exposées directement en plan et en coupe, des plans d'ensemble en U, en L ou en T, fermés côté bruit.

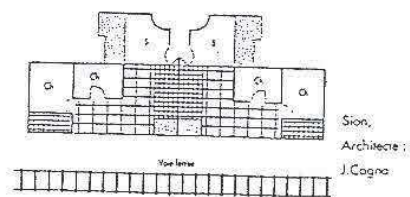
- Dans la mesure du possible, n'exposer directement aux bruits que des pièces de service, des coursives, des sas protecteurs, ou des façades pleines.
- Faire en sorte que les pièces principales et les façades ouvertes ne soient pas exposées aux bruits, ou ne le soient qu'indirectement.

Exemple de coupe

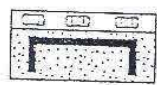


Espace tampon, protecteurs des bruits de la voie ferrée, pièces principales orientées à l'opposé.

Exemple en plan :



Une cour exposée aux bruits



Une cour calme

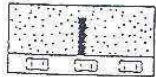


Des bâtiments s'ouvrant sur la voie



Des bâtiments figurant une digue et un verrou contre le bruit

Exposition déconseillée



Toutes les façades exposées au bruit

Exposition conseillée



Une façade exposée au bruit avec une façade calme



Façades latérales exposées au bruit



Façades latérales calmes perpendiculaires aux voies

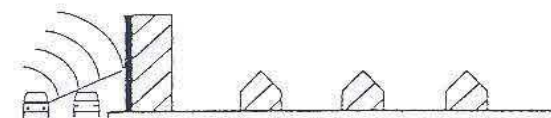
Distribution intérieure adaptée au problème de bruit, pièces de services sur la façade, séjour et chambres donnant sur l'arrière ou sur la façade bruyante à travers un espace intermédiaire.

• Concevoir un bâtiment-écran

Surexposer un bâtiment (dans la limite des solutions de conception architecturale interne et des techniques d'isolation acoustique qui devront lui être appliquées) permet de protéger tout un territoire ainsi libéré des contraintes acoustiques. Construire le bâtiment en hauteur et au plus près de la source, organiser de façon adaptée sa distribution intérieure.

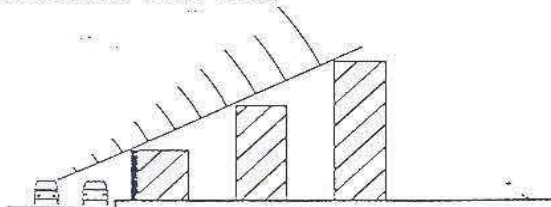
- Bâtiment rempart (haut et encerclant)

Il protège totalement les bâtiments moins élevés que lui. Attention, toutefois aux réflexions du bruit sur la façade « rempart » qui risquent d'aller vers les façades d'autres bâtiments.



- Succession de bâtiments de hauteur croissante

Ils bénéficient chacun d'une protection relative (très bonne dans les étages inférieurs, moins bonne dans les étages supérieurs) : un premier bâtiment en protège partiellement un second, plus sensible au bruit, qui en protège partiellement un troisième, particulièrement sensible au bruit - etc...

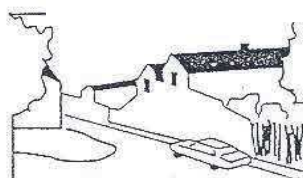


• Associer les principes protecteurs

Il est rare que l'on puisse appliquer des solutions radicales. L'éloignement trouve vite ses limites, comme la hauteur des écrans, la conception du plan de distribution des logements, l'orientation des bâtiments (la source de bruit n'est pas toujours au Nord ...). Aussi les architectes associent plusieurs types de solutions.

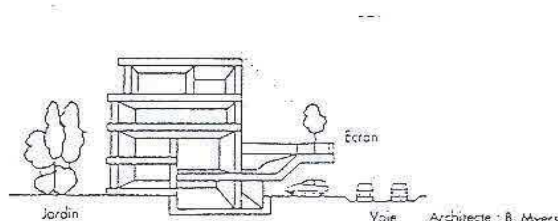
Exemples :

- Ecran partiel prolongeant un mur pignon aveugle



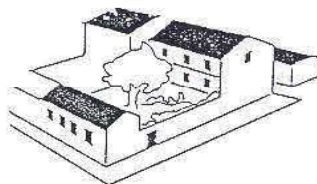
Architecte : M. Ferrand

- Ecran et recul du bâtiment utilisant la dénivellation du terrain



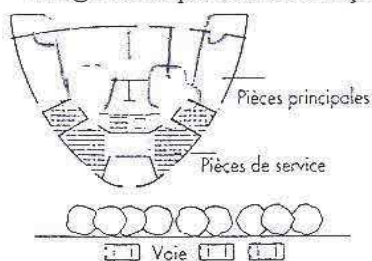
Architecte : B. Myers

- Premier bâtiment protecteur et recul d'un second bâtiment pour ménager un espace intermédiaire agréable.



Aix en Provence XVIII^e siècle

- Conception du plan des logements de manière à éloigner les pièces de la façade exposée.

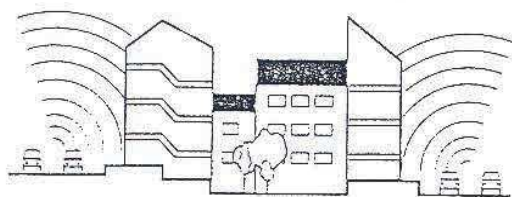


Architecte : E. Aillaud

- Eloignement et orientation préférentielle du bâtiment.



- Orientation des pièces d'habitation par rapport aux différentes sources de bruits extérieurs.



Le meilleur compromis est à trouver pour une orientation des façades qui tient également compte de l'ensoleillement en hiver et en été.

➔ Par l'isolement acoustique des façades et des toitures

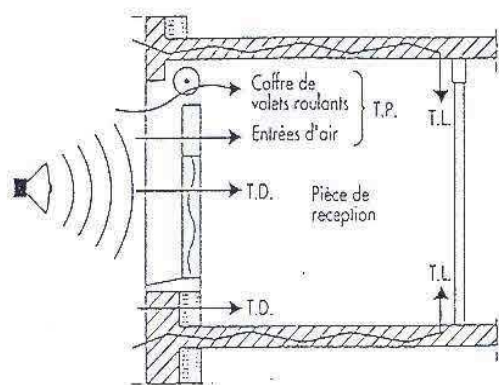
L'isolement d'un logement par rapport aux bruits extérieurs dépend principalement de la qualité acoustique des éléments qui composent l'enveloppe du bâtiment.

• Les voies de transmission du bruit vers l'intérieur des logements :

les transmissions directes (TD) transitent par l'intermédiaire des murs, des fenêtres, des allèges.

les transmissions latérales (TL) s'effectuent par les parois solidaires de la façade (planchers, cloisons) plus ou moins rayonnantes.

les transmissions parasites (TP) pénètrent par les entrées d'air, les coffres de volets roulants, et les éventuels défauts de construction (fissures, orifices dus au manque d'étanchéité des composants de la façade).



• Les façades

Le rapport surface de façade exposée sur volume protégé est à minimiser.

La forme de la façade, les balcons, les loggias, peuvent réduire, sous certaines conditions, la transmission du bruit à l'intérieur des logements.

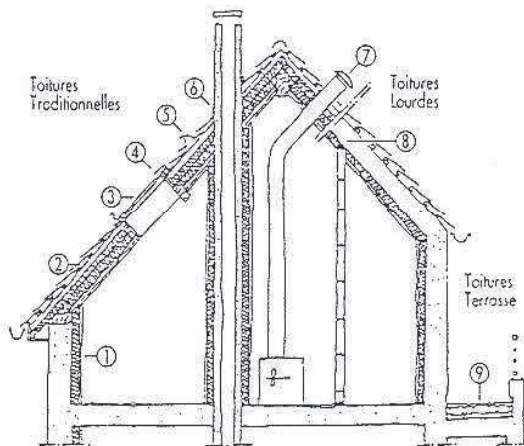
Une attention particulière est à porter au choix des composants et à la mise en œuvre aux points les plus faibles de la façade (fenêtres et parois vitrées, entrées d'air, coffres de volets roulants).

Des espaces tampons, entre la façade et les pièces principales du logement (loggias fermées, escaliers, coursives, rangements, salles de bains, ...), peuvent être utilisés pour atténuer les nuisances sonores.

Les toitures

Elles participent à l'isolement du bâtiment lorsqu'elles sont exposées au bruit de l'infrastructure.

POINTS A SURVEILLER



1) Piédroit :

- continuité de l'isolant au niveau de la sablière.

2) Partie courante :

- rapports d'essais avec description des composants,
- mise en œuvre,
- calcul et détail d'exécution.

3) Fenêtres de toit :

- rapport d'essai du châssis (y compris l'entrée d'air ouverte)

4) Entrée d'air autoréglage :

- rapport d'essai du $D_{n,e}$ (ou D_{n10}).

5) Chatière :

- incidence possible du nombre de chatières par m^2 de toiture sur l'isolement

6) Conduit de fumée :

- étanchéité du raccord avec la toiture,
- isolation du conduit.

7) VMC :

- sortie d'air : raccord soigné

8) Raccordement des cloisons (pour les toitures lourdes),

- nature des cloisons (souple ou rigide) et détail de jonction,
- calcul de l'incidence des transmissions latérales.

Pour obtenir des isolements D_{nAT} compris entre 30 et 35 dB(A), on peut se référer aux exemples de solutions du CSTB. Au delà, une étude acoustique est nécessaire.

- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.
- L'arrêté n° 95-22 du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres.
- L'arrêté du 5 mai 1995, relatif au bruit des infrastructures routières.
- L'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

V - OBJECTIFS CONNEXES A L'ISOLATION ACOUSTIQUE DES FACADES

- Respecter les exigences de pureté de l'air par un renouvellement d'air dans les logements, conforme à l'arrêté du 24 mars 1982 modifié par celui du 28 octobre 1983.
- Maintenir le confort thermique dans les logements en saison chaude, fenêtres fermées (arrêté du 30 mai 1996, puis Nouvelle Réglementation Thermique en cours d'élaboration).
- Assurer la sécurité des habitants : prévention des risques d'asphyxie due aux équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à combustion (arrêté du 24 mars 1982), prévention des risques d'incendie (arrêté du 31 janvier 1986).
- Préserver l'équilibre entre le traitement des bruits intérieurs et le traitement des bruits extérieurs, en cas d'isolement de façade supérieur à la réglementation.
- Respecter un éclairage naturel satisfaisant des pièces.

TEXTES REGLEMENTAIRES CONCERNES :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, relatif à certains bâtiments autres que d'habitation

ANNEXE VIII

**recommandation pour l'intégration architecturale et
paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise**

Principes techniques

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie utilisable. La meilleure orientation est plein sud et la meilleure inclinaison, pour une utilisation sur une année entière, est d'environ 45°.

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés capteurs solaires thermiques, qui récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil et assurent un préchauffage de l'eau (chauffe-eau solaire, chauffage) ;

La distance entre les capteurs et le ballon de stockage conditionne l'efficacité énergétique du solaire thermique.

- les panneaux solaires photovoltaïques, convertissent la lumière en électricité (production d'électricité). Le recours à des panneaux photovoltaïques répond généralement à un projet de production de l'électricité non polluante destinée à la vente. Cette technologie est plus adaptée sur des grandes surfaces (bâtiments neufs d'activités ou industriels).

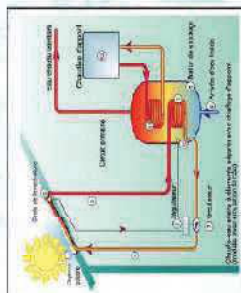
De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

Réglementation

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L421-4 et R421-9 du code de l'urbanisme.

Les règlements applicables en matière d'implantation de panneaux solaires peuvent être définis dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans des zones particulières telles qu'une ZPPAUP (article L642-3 du Code du Patrimoine), dans un périmètre de protection d'un monument historique (article L621-31 et 32 du Code du Patrimoine), en site inscrit ou classé (L 341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement), le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), même s'il se situe au sol.



Pour en savoir plus :

Préfecture :
www.val-d-oise.pref.gouv.fr
 DDEA45 :
www.val-d-oise.equipement.gouv.fr
 SDAP : www.val-d-oise.pref.gouv.fr
 (rubrique : service de l'Etat/culture)
 Espace info-énergie :
www2.ideme.fr (espace particuliers)
 ADEME :
www2.ideme.fr

L'énergie solaire une énergie renouvelable



L'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise

Le soleil constitue une énergie propre, silencieuse et inépuisable. Elle constitue un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables.

Le projet de loi d'orientation sur l'énergie propose de réduire de 2 % par an d'ici 2015 et de 2,5 % d'ici 2030 le rapport entre la consommation d'énergie et la croissance économique.

Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations de panneaux solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages du Val d'Oise.

La préservation de la mémoire des lieux et de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentif aux questions de volumétrie, de matériaux et de colorations des nouveaux matériaux mis en œuvre dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables. Leurs caractéristiques techniques sont en effet souvent en rupture par rapport aux dispositions et aux matériaux traditionnels. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, prenant en compte les éléments constitutifs de la construction à aménager. Une contribution collective à l'effort pour les nouvelles énergies, devra toujours être privilégiée aux démarches individualisées.

Ce document propose ainsi des principes d'implantation des panneaux solaires adaptés aux spécificités bâties et aux enjeux paysagers du département.



Préconisations pour une intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires



SDAP 95

Avec plus de 70% du territoire départemental concerné par des protections patrimoniales (sites inscrits ou classés, périmètre de protection, monuments historiques...), les paysages du Val d'Oise méritent une attention particulière.

La pose de panneaux solaires – au même titre que les châssis de toit – appelle certains principes généraux déclinés ci-après, pour chaque type de constructions.

- La pose des panneaux solaires doit intégrer à la fois les principes techniques et les prescriptions paysagères et architecturales.
- Une approche paysagère doit être conduite afin de vérifier l'impact des panneaux solaires depuis l'espace public et depuis les points hauts dans le paysage.
- Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée : incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- L'exposition sud sera privilégiée, afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.

On évitera tous matériaux d'imitation des éléments de construction traditionnel (par exemple : tuiles photovoltaïques)



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95

Le bâtiment agricole

L'implantation en toiture se fera en partie basse des rampants en l'absence d'incidence dans le paysage, ou sur une annexe, ou au sol.

L'équipement public, de services, les immeubles d'habitation

L'implantation sur ce type de bâtiment est possible sous réserve d'une bonne conception architecturale. Elle se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

La maison individuelle

→ Pour le bâti existant

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Côté jardin, la localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. On préférera l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).



SDAP 95



SDAP 95

→ Pour la construction neuve à caractère traditionnel

Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Il s'agira de privilégier toutes les solutions de pose sur les bâtiments annexes ou sur un des éléments architecturaux intégré à la composition architecturale du bâti. L'implantation pourra ainsi se faire en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent.



Beckmann et N. Thépé, Paris

→ Pour la construction neuve à caractère contemporain

L'installation des panneaux solaires sera pris en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Le bâtiment industriel

Ce type de bâtiment se prête particulièrement bien à l'implantation de panneaux solaires, compte tenu des surfaces importantes de toiture et de façades. La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériau actif. Les panneaux peuvent participer à un projet global d'architecture bioclimatique.



SDAP 95

ANNEXE IX

Fiche de recommandation concernant le retrait / gonflement des sols argileux



Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?



Direction régionale de l'environnement
ILE-DE-FRANCE
BOULEVARD DE LA MAISON BLANCHE



Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

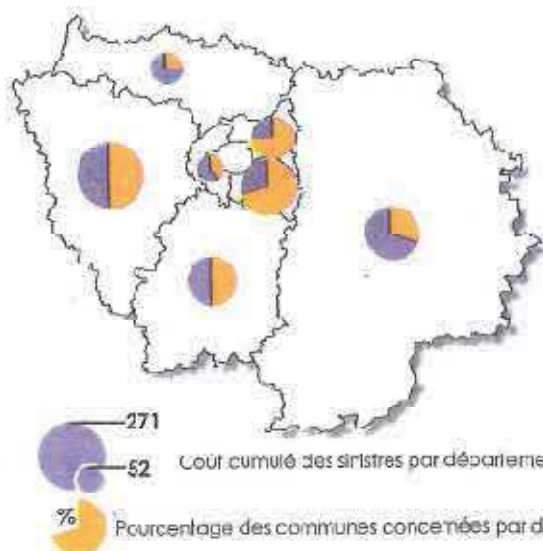
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

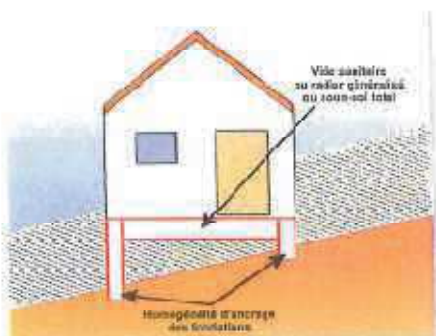
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon
de sinistres couverts par la régime CATN



Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

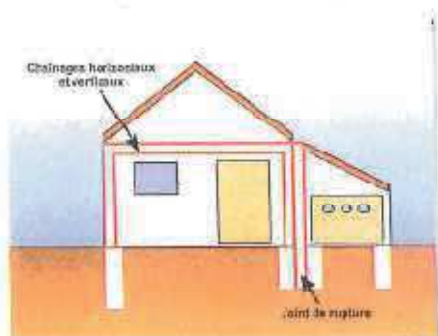
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

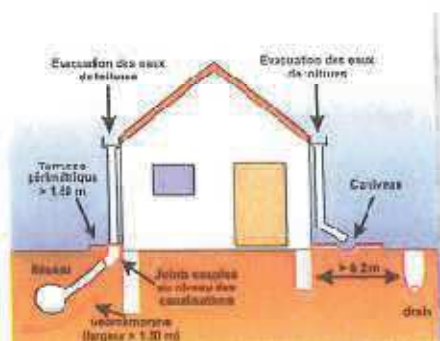
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dalles sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

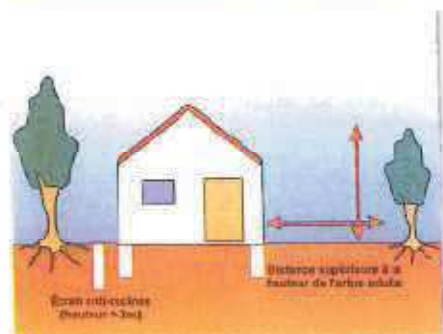
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (porteurs d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover



Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompes à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trattoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...)
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de ce dernier le long des murs intérieurs.



Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

Assemblage des cartes départementales délimitant et hiérarchisant les zones à risque



-  **aléa fort** - environ 890 km², soit 8 % du territoire
-  **aléa moyen** - environ 1900 km², soit 16 % du territoire
-  **aléa faible** - environ 6100 km², soit 51 % du territoire
-  **"a priori" non argileux** - environ 2900 km², soit 25 % du territoire

* Hors ville de Paris

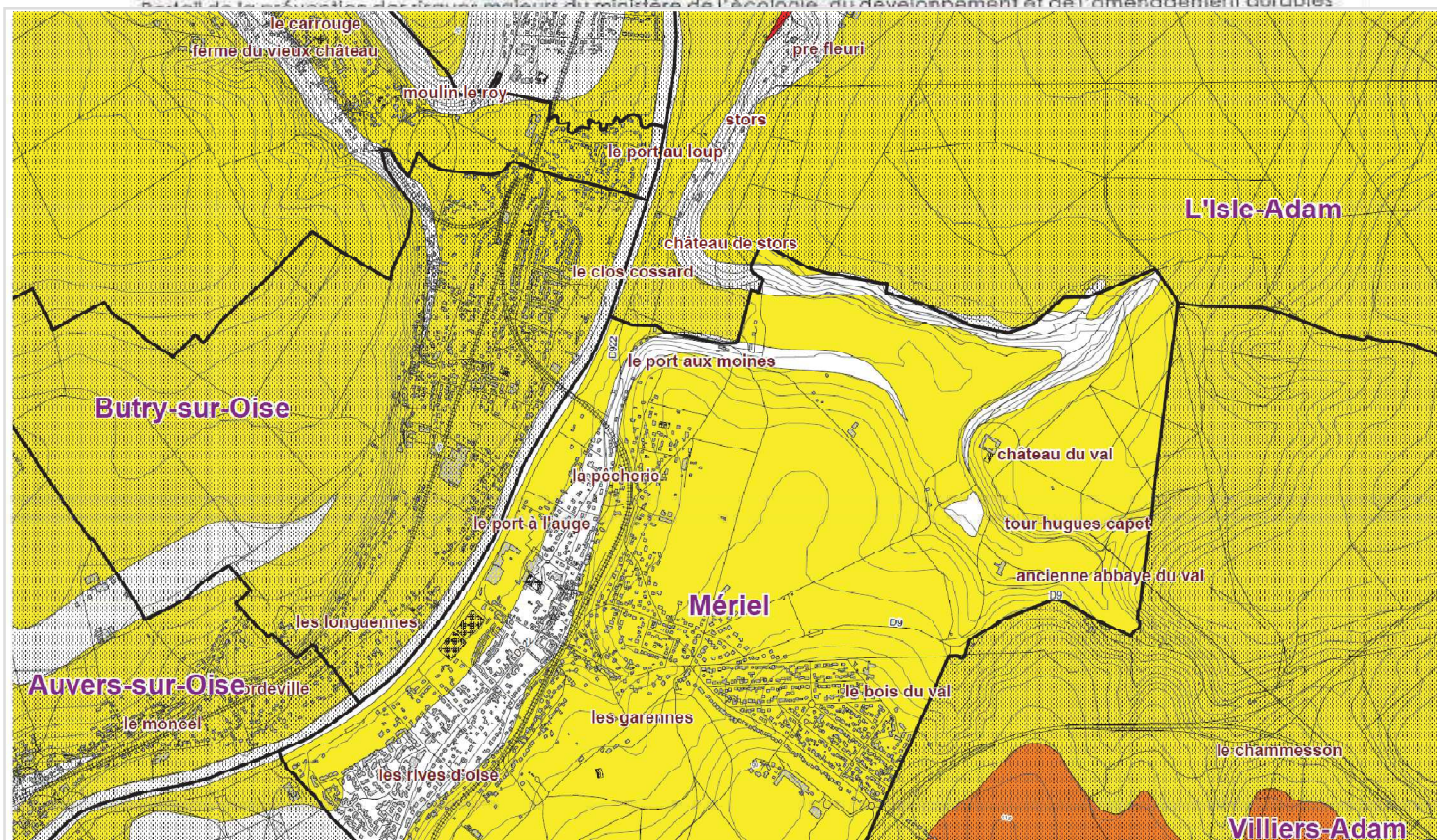


PRÉFET
DU VAL D'OISE

Aléas retrait - gonflement des sols argileux

Commune de Mériel

Ministère de l'Environnement, du Climat et des Infrastructures



ANNEXE X

**Arrêté préfectoral en vigueur
relatif au schéma directeur départemental
des structures agricoles du Val d'Oise**



PREFECTURE DU VAL D'OISE

PREFECTURE DU VAL D'OISE

Commissariat

1923

Arrêté préfectoral n° 63-32 Révisant le Schéma Directeur Départemental Des structures agricoles du val d'Oise

- VU** la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'Orientation Agricole et notamment ses articles 19, 22 et 23,
- VU** les articles L. 312-1, L. 312-5, L. 312-6, L. 313-1 et L. 331-1 à L. 331-11 du Code Rural relatif à l'aménagement des structures des exploitations agricoles,
- VU** l'arrêté préfectoral du 26 juin 1992 relatif au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Val d'Oise,
- VU** l'arrêté préfectoral du 11 février 2000 relatif à la fixation de l'unité de référence pour le département du Val d'Oise,
- VU** l'arrêté préfectoral du 11 février 2000 modifiant le schéma directeur des structures agricoles du Val d'Oise,
- VU** l'avis rendu par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture du Val d'Oise tenu le 24 novembre 2000,
- VU** l'avis de la Chambre interdépartementale d'agriculture en Ile de France du 06 février 2001,
- VU** l'avis du Conseil Général du Val d'Oise du 19 février 2001,
- SUR** proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : En application de l'article 312-1 du Code Rural, les orientations et les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation dans le département du Val d'Oise sont ainsi définies :

a. les orientations ou peut objectiver :

de favoriser l'installation des jeunes agriculteurs, y compris ceux engagés dans une démarche d'installation progressive et de conforter ces installations, une fois celles-ci réalisées.

- d'assurer la reconstitution des exploitations ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation,
- d'éviter le morcellement d'exploitations familiales à responsabilité personnelle d'une superficie au moins égale à 0,5 fois l'unité de référence,
- d'encourager la transmission ou la reconstitution des exploitations familiales,
- de permettre le maintien de l'emploi en milieu rural

b) En fonction des orientations, les priorités sont ainsi définies :

1. Lorsque le bien objet de la demande a une superficie supérieure ou égale à 0,5 fois l'unité de référence, les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre de priorité suivant :

1. Installation sur l'exploitation familiale ou reconstitution de celle-ci au profit d'un descendant,
2. Installation d'un jeune agriculteur
3. Reinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans l'Île de France
4. Agrandissement selon l'ordre de priorité définie au 2° ci-dessus,
5. Reinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autres que l'Île de France
6. Autre installation : compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur

2. Lorsque le bien objet de la demande, a une superficie inférieure à 0,5 fois l'unité de référence, les autorisations sont accordées selon l'ordre de priorité suivant :

1. Reconstitution de l'exploitation familiale au profit d'un descendant
2. Reconstitution de l'exploitation d'un jeune agriculteur bénéficiaire de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs afin de lui permettre de satisfaire aux engagements souscrits.
3. Reconstitution de l'exploitation d'un agriculteur ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation dans la limite de superficie précédemment mise en valeur dans l'Île de France
4. Agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur attributaire d'un plan d'amélioration matérielle pour lui permettre d'atteindre les objectifs définis par ce plan.
5. Autre agrandissement compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur
6. Reinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autre que l'Île de France

ARTICLE 2 – L'unité de référence pour le département du Val d'Osse est fixée dans les conditions suivantes :

Grandes cultures et polyculture élevage – 80 ha

Productions légumières

- cultures légumières de plein champ (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises) 10 ha
- cultures maraîchères sous abris froids 3 ha
- cultures maraîchères sous serres chauffées 1 ha 20 a

Pépinières

- jeunes plants 2 ha
- autres pépinières 10 ha

Arboriculture

- hautes tiges 2,2 ha
- basses tiges 16 ha

Cultures florales

- de plein air 3 ha 20 a
- sous abris (serres froides, châssis) : 1 ha 10 a
- serres ou châssis chauffés 50 a
- pyramides 4 ha

Champignonnières : 2 ha

Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales : 11 ha

Pisciculture : 0,4 ha

ARTICLE 3

En application de l'article 312-6 du Code Rural, la surface minimum d'installation est fixée dans les conditions suivantes :

- grandes cultures et polyculture élevage – 40 ha.

Productions légumières

- cultures légumières de plein champ (terre ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises) 8 ha
- cultures maraîchères sous abris froids 1 ha 50 a
- cultures maraîchères sous serres chauffées 0,6 ha

Pépinières

jeunes plants	1 ha
autres pépinières	5 ha

Arboriculture

hautes tiges	11 ha
• basses tiges	8 ha

Cultures florales

• de plein air	1,60 ha
• sous abri (serres froides, châssis)	0,55 ha
• serres ou châssis chauffés	0,25 ha
• pivoines	2 ha

Champignonnières	1 ha
------------------	------

• Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales : 5,50 ha

• Cressonnieres : 0,32 ha

Aquaculture : 0,20 ha

ARTICLE 4 :

En application de l'article L. 331-2 du Code Rural, sont soumises à autorisation préalable, les opérations suivantes :

1.) Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil d'une fois l'unité de référence.

Toute diminution du nombre total des associés exploitants, des coexploitants, des condivisaires, au sein d'une exploitation est assimilée à un agrandissement, et se trouve, par conséquent, soumise à autorisation dès lors que l'exploitation en cause a une superficie supérieure au seuil d'une fois l'unité de référence.

Toute diminution du nombre total des associés exploitants, des coexploitants, des condivisaires, au sein d'une exploitation est assimilée à un agrandissement, et se trouve, par conséquent, soumise à autorisation dès lors que l'exploitation en cause a une superficie supérieure au seuil d'une fois l'unité de référence.

2.) Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil de 0,5 fois l'unité de référence ou de ramener la superficie d'une exploitation en deça de ce seuil.

3.) Les agrandissements ou réunions d'exploitation pour les biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation est supérieure à vingt cinq kilomètres par la voie d'accès la plus courte.

ARTICLE 5

En application de l'article 11 de la loi n° 89-19 du 06 janvier 1986 relative à l'abaissement à 60 ans de l'âge de la retraite, article fixant la limite maximale exploitable sans que cela fasse obstacle au bénéfice des prestations de vieillesse agricole, cette limite est fixée au cinquième de la surface minimum d'installation.

ARTICLE 6

Les arrêtés préfectoraux du 26 juin 1992 relatifs au schéma directeur des structures agricoles du Val d'Osse, du 11 février 2000 relatif à la fixation de l'impôt de référence pour le département du Val d'Osse et du 11 février 2009 modifiant le schéma directeur départemental des structures du Val d'Osse, sont abrogés.

ARTICLE 7

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Osse et le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt du Val d'Osse, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Val d'Osse.


Michel MATHIEU



PREFECTURE DU VAL D'OISE

Direction départementale de
l'agriculture et de la forêt
du Val d'Oise

LE PRÉFET
OFFICIER DE LA LÉGLION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

ARRÊTÉ N° 2006-81 Modifiant l'arrêté du 19 mars 2001 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise

VU l'article L 331-1, L331-5, L331-6, L331-7 et L331-10 à L331-11 du code rural,
VU la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole et notamment son article 19,
VU l'arrêté préfectoral n° 01/072 en date du 19 mars 2001 établissant le schéma directeur
départemental des structures agricoles du Val d'Oise
VU l'avis rendu par la commission départementale d'orientation de l'agriculture du Val d'Oise
réunie le 1^{er} décembre 2006,
VU la délibération prise par la chambre interdépartementale de l'agriculture d'Ile de France en
date du 29 novembre 2006
SUR proposition de M. le secrétaire général de la préfecture du Val d'Oise

ARRÊTÉ

ARTICLE 1^{er} :

La valeur de l'unité de référence pour le secteur « Grandes cultures et polyculture-élevage »
mentionnée à l'article 2 de l'arrêté du 19 mars 2001 est remplacée par 120 ha.

ARTICLE 2 :

Le 1^{er}) et le 2^o) de l'article 4 de l'arrêté du 19 mars 2001 sont modifiés ainsi qu'il suit :

1^o) Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations au bénéfice d'une
exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales,
lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil d'une fois
l'unité de référence.

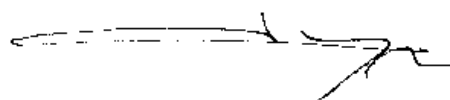
2^o) Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les
réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation
agricole dont la superficie excède le seuil de 1/3 l'unité de référence, ou de ramener la
superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil

ARTICLE 3 :

Le secrétaire général de la préfecture du Val d'Oise et le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt du Val d'Oise par intérim, puis le directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture du Val d'Oise, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à CERGY PONTOISE, le - 2 JAN. 2007

Le Préfet



Christian LEYRIT

ANNEXE XI

Carte des contraintes du sol et du sous sol

**Document présenté également
en annexe 7b du PLU**



Département du Val d'Oise (95)



Plan Local d'Urbanisme de MERIEL



Règlement

Modification simplifiée n° 1 en date du 18/12/2014
Modification simplifiée n° 2 en date du 14/04/2016

Approuvé le 31 janvier 2014

Pièce n° 5

Urbaniste :
DESSEIN URBAIN
4, rue de Marines
60 240 MONNEVILLE
tel / fax : 03 44 49 03 14



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE "A"

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE "N"

ANNEXES :

ANNEXE I – DÉFINITIONS,

ANNEXE II Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables
complémentairement aux dispositions du PLU (cf article 2 du titre I Dispositions générales) ,

ANNEXE III NORMES DE STATIONNEMENT,

ANNEXE IV Liste des emplacements réservés,

ANNEXE V Liste des éléments remarquables (L. 123-1-5-6 et 7 du code de l'urbanisme)

ANNEXE VI Liste de végétaux recommandés

ANNEXE VII Arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement des infrastructures de
transport terrestres au titre de la lutte contre le bruit,

ANNEXE VIII Recommandation pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux
solaires dans le Val d'Oise

ANNEXE IX Fiche de recommandation concernant le retrait / gonflement des sols argileux,

ANNEXE X Arrêté préfectoral en vigueur relatif au schéma directeur départemental des
structures agricoles du Val d'Oise,

ANNEXE XI Carte des contraintes du sol et du sous sol.

**CE RÈGLEMENT EST ÉTABLI CONFORMÉMENT AUX ARTICLES L.123 ET R.123 DU
CODE DE L'URBANISME RELATIF AU PLAN LOCAL D'URBANISME.**

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol figurant au premier chapitre, titre I du premier livre de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-25 du Code de l'Urbanisme).

2. Restent applicables les articles du Règlement National d'Urbanisme dits « d'ordre public » :

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.

- Article R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologiques.

- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement : protection des sites écologiques, et protection de l'environnement, qui sont applicables concurremment avec le PLU, les prescriptions les plus restrictives primant.

- Article R 111.21 relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains par le traitement de l'aspect extérieur des constructions.

3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme :

- les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes" en annexe du dossier de PLU.
- le droit de Préemption Urbain DPU (articles L.211-1 et suivants et R 211-1 et suivants du code de l'urbanisme) institué par délibération du conseil municipal (annexe 7 j du PLU).
- l'obligation de permis de démolir, en application des articles L.421-2 et suivants et R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme instituée par délibération du conseil municipal (annexe 7 g du PLU).
- l'obligation de déclaration pour l'édification de clôtures (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, instituée par délibération du conseil municipal (annexe 7 g du PLU).
- le règlement de construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- le Code Forestier (articles L 311, L 312 et L 431),
- la législation sur les défrichements.
- les prescriptions des règlements de construction des lotissements ou celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitation.

4. Lorsqu'un bâtiment est compris dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage ou figurent dans les documents annexes du PLU, notamment dans la carte des servitudes d'utilités publiques.

5. En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les dispositions prévues par l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, autorisant la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, ne sont pas applicables dans la commune.

6. Espaces boisés classés

En espace boisé classé, toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Toute coupe ou abatage d'arbres est soumis à autorisation.

Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier :

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

Ces dispositions sont prises également en application des articles L.130-1 et R.123-17 du code de l'urbanisme.

7. Stationnement

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,
- du versement à la commune d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines U,
- zone à urbaniser AU,
- zones agricoles A,
- zones naturelles et forestières N.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- Les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

UA – Zone bâtie en ordre continu à vocation principale d'habitat, correspondant au centre ancien comportant des habitations et des activités diverses. Elle comprend les secteurs UAa, UAb et UAI.

UB – Zone réservée principalement aux habitations individuelles, correspondant au tissu pavillonnaire identitaire de la commune. Elle comprend les secteurs UBd, UBi, UBdi.

UC – Zone réservée principalement aux habitations individuelles, correspondant au tissu pavillonnaire diffus marquant la transition avec les espaces naturels. Elle comprend les secteurs UCI.

UE – Zone dédiée principalement aux équipements publics. Elle comprend les secteurs UEi.

UX – Zone dédiée principalement à l'activité économique. Elle comprend les secteurs UXa, et UXi.

2 - LES ZONES A URBANISER à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

AU :

– Zones d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat.

3 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE IV est la suivante :

A – Zone agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs Ap.

N - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent. Elle comprend les secteurs Ni.

4 – LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Figurent en outre au plan :

- Les emplacements réservés pour des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des équipements publics ou des espaces libres publics, auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme ; ces emplacements réservés sont figurés par une trame losangée noire sur le document graphique et figurent dans les annexes du PLU.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer ; classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ; ces espaces boisés classés sont figurés par une trame carrée et ronde verte sur le document graphique.
- Les bandes inconstructibles de protection des lisières de forêt de plus de 100 ha, protégées en application du SDRIF; cette bande de profondeur variable pour tenir compte des sites urbains constitués, est figurée par une trame verte, ou correspond au prolongement de la zone N.
- Les éléments de paysage ; quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologiques en application des articles L.123-1-5-6 et 7° du Code de l'Urbanisme :
 - Les espaces verts : représentés par une trame verte et un numéro d'inventaire,
 - Les arbres protégés ou alignements d'arbres protégés, figurés par des cercles pleins verts et numéro d'inventaire,
 - Les éléments remarquables du patrimoine bâti ou les ensembles architecturaux, figurés par des numéros d'inventaire et des lignes rouges,
 - Des cônes de vues matérialisés par un symbole triangulaire schématisant un œil.
 - Les cheminements piétonniers existants à conserver (en trait pointillé violet épais).L'ensemble des éléments protégés est présenté dans des fiches d'inventaires dans les annexes du PLU.
- Les secteurs affectés par le bruit, représentés par des lignes pointillées rouges.
- les zones non aedificandi aux abords des autoroutes en différents types de pointillés rouges selon la distance non aedificandi.
- Les axes majeurs de ruissellement temporaire, figurés par des lignes pointillées bleues suivant les principaux valons secs ou talwegs et bande de 10 m centrée sur l'axe.
- Les secteurs affectés par le risque inondation, figurés par une trame bleue hachurée et délimitée par une ligne pointillée bleu clair. Pour les zones concernées, un indice « i » figure également dans le nom des secteurs soumis aux dispositions du PPRi.
- Les limites de secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry (figuré vert associant une ligne pointillée et des triangles verts) et le site inscrit du massif des Trois Forêts (figuré rouge associant une ligne pointillée et des astérisques rouges).

5 – LE CONTENU DU RÈGLEMENT

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 4 sections et 16 articles.
Tous les articles ne sont pas obligatoirement réglementés.

Section I - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits,

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.

Pour mémoire, le code de l'urbanisme (Article R 123-9) définit les catégories suivantes pour l'occupation ou l'utilisation du sol :

1. constructions à usage d'habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services. Les gîtes ou chambres d'hôtes, en nombre limité, sont considérés comme des habitations. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées, pour personnes handicapées, sont également considérées comme des logements.

Au sens de l'article L.111-18 du code de la construction et de l'habitation : « les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un **bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties**. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements. »

2. constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

3. constructions à usage de bureaux :

En prenant référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme, sont considérés comme locaux à usage de bureaux en vue de l'application de l'article L. 520-1 et sous réserve de la franchise de 1 000 m² par établissement mentionnée à l'article L. 520-7 :

- a. Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
- b. Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Les professions libérales (avocats, vétérinaires, médecins, dentistes...) sont généralement classées dans cette catégorie dans le règlement du PLU.

4. constructions à usage de commerces :

La destination commerce regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). L'accueil physique du public doit constituer une fonction prédominante.

Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent de la catégorie «commerce», alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie «bureaux».

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepasage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité commerciale.

5. constructions à usage d'artisanat :

La destination « artisanat » s'applique aux locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat, qu'ils soient vendus ou non sur place.

Cette destination regroupe 4 secteurs d'activités : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la Nomenclature d'Activités Française (NAF) du secteur des métiers et de l'artisanat ou tout texte qui s'y substituera.

Pour la distinguer d'une activité industrielle, l'artisanat fait généralement appel à peu de main d'œuvre ou une main d'œuvre familiale.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepasage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale dédiée à l'activité artisanale.

6. constructions à usage d'industrie :

En prenant référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme, est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

La destination « industrie » comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepasage ne doivent pas représenter plus du 1/3 de la surface totale.

Cette activité nécessite la mise en oeuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

7. constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière :

Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Une exploitation agricole est une unité économique qui répond à la « surface minimum d'exploitation » fixée par décret en fonction des types de cultures.

Sont réputées agricoles (art. L.311-1 du code rural) toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Constituent, au sens du décret n° 88-25 du 4 janvier 1988, le prolongement de l'activité agricole les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes-auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme.

Sous cette destination, sont comprises les constructions et installations nécessaires à l'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, conformément au décret n° 2003-685 du 24/07/2003 :

« 1° Pour l'application du 1° de l'article L. 722-1 du code rural, sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation.

2° Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

II. - Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation. III. - Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société ».

8. constructions à usage d'entrepôt :

Est considéré comme un entrepôt, les locaux d'entrepasage et de reconditionnement de produits et matériaux. Sont rattachés à cette destination, tous locaux d'entrepasage liés à une activités industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

9. constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit d'installations, de réseaux et de constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif ou à recevoir du public. Elles peuvent avoir une gestion privée ou publique.

Cette destination comprend par exemple :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications,...) ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...);
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement, petite enfance et services annexes hors constructions visées ci-dessus par les dispositions de la destination « habitation », culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux,

régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains. (par exemple : crèches et haltes garderies ; établissements scolaires ; hôpitaux ; salles de spectacles ...).

Les articles R111.30 à 46 encadrent l'implantation des habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, des caravanes, et des campings.

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

Section 4 - Performances environnementales et réseaux électroniques

- Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

Ces adaptations ne peuvent d'une façon générale être envisagées que pour des motifs résultant limitativement de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes

Dans le cas de parcelles couvertes par 2 zones de même nature : les règles applicables à l'unité foncière sont celles de la zone la plus représentée en surface.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

ZONE PRÉSENTANT DES BÂTIMENTS CONSTRUITS PRINCIPALEMENT EN ORDRE CONTINU, RÉSERVÉE AUX HABITATIONS, POUVANT ACCUEILLIR DES SERVICES, COMMERCE ET ACTIVITÉS.

La zone comprend des secteurs :

- **UAa : secteur de transition entre zone UA et UB,
Avec des dispositions particulières aux articles 9 et 13.**
- **UAb : secteur de projet – terrain RFF,
Avec des dispositions particulières aux articles 2, 9 et 13.
Le secteur UAb est constructible sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.**
- **UAI : secteur inondable,
Avec des dispositions particulières aux articles 1, 2, et 9.**

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les locaux industriels,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les entrepôts, sauf cas autorisés à l'article UA 2,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).

En secteurs inondables UAI :

- La création ou l'aménagement des sous sols sont interdits.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions et installations destinées à une activité artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'elles soient liées à une activité existante,
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- En application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, les opérations de nouvelles constructions, ou modification de logements existants, comprenant la création de plus de deux logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux

Secteur UAb uniquement :

L'aménagement du secteur est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

Secteur UAi uniquement :

En plus des dispositions figurant ci-dessus, le secteur UAi est soumis aux règles du **Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI)**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de l'Oise, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 05 juillet 2007 instituant le PPRI de la Vallée de l'Oise, et le règlement du PPRI :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UA 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UA 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

À l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation du sol.

UA 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

UA 2-4. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides

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 aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés dans ces terrains saturés d'eau. Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, l'article L 211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

UA 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, ou un ru toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

UA 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UA 2-7. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UA 11.

UA 2-8. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur et une hauteur minimum de 3,50 m,

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5 mètres,
- **Cas des voies en impasse** : elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.
- **Cas des voies en sens unique** : la largeur minimum de la chaussée doit être de 3 mètres

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Un réseau incendie devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Les piscines sont autorisées à condition que leur mode de vidange respecte les dispositions du règlement du SDA et après avis technique du service d'assainissement.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux ou emplacements nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation à usage collectif ou groupement pavillonnaire.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

Des points d'apport volontaire (PAV) devront être prévus dans les conditions suivantes :

- 3 PAV (Ordures ménagères, Déchets recyclables et verre) par tranche de 50 logements,
- Les PAV devront être situés au maximum à 40 m des halls d'immeuble,
- Les PAV devront être situés sur le trajet le plus commun pour des déplacements pendulaires.
- **En secteur inondable UAi**, les points d'apport volontaire ne doivent pas être enterrés.

Chaque bâtiment à vocation de logement intermédiaire ou collectif, devra disposer d'un local encombrants, à l'abri de la vue depuis la rue, et à l'écart du passage, prévu sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Ses dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des déchets encombrants des occupants.

Ces locaux doivent également se conformer aux dispositions de l'article 11.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Elles pourront cependant s'édifier en retrait, avec un retrait minimum de 3 m, si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des murs de clôtures, ou par les deux.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise définie dans un plan d'alignement, ou par un emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions, ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle à condition que le retrait existant (respectant les conditions définies à l'annexe I du présent règlement) avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient. Sont exclus les travaux ayant pour effet :
 - de porter sur une construction dont la surface de plancher est inférieure à 60 m², vétustes ou construites en matériaux légers,
 - d'augmenter de plus de 50 % la Sdp
 - d'augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux locaux accessoires de moins de 9 m²

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives, toutefois, la hauteur maximum à la gouttière sera de 2,60 m et la hauteur totale maximale au faitage ou à l'acrotère ne devra pas être supérieure à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **4 m minimum** s'impose.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La **distance minimale entre deux constructions non contiguës**, ne doit pas être inférieure à **8 mètres**.

Cette distance peut être réduite à **5 mètres** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

• **Zone UA (dont secteur UAb), sauf secteurs UAa et UAi :**
Non réglementé

- **Secteurs UAa et UAi uniquement :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

- **Zone UA :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- **7,50 mètres à l'égout du toit,**
- **9 mètres à l'acrotère,**
- **12 mètres au faitage.**

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

En cas de toiture terrasse, limitée à 9 m à l'acrotère, un niveau supplémentaire est admis en respectant les conditions suivantes :

- Les volumes construits dépassant la hauteur maximum autorisée, doivent être implantés en retrait (attique) d'au moins 2,50 m par rapport à toutes les façades définissant le gabarit enveloppe initial.
- La hauteur maximale totale de la construction ne peut dépasser 12 m.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.
- Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.

3 – Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les façades comprendront des soubassements, et des corniches.
- Le soubassement des bâtiments sera réalisé par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.

4 – Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

Toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles régionale brune, rouge vieillie ou gris ardoise, plate petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Les toitures de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ou gris ardoise,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. On se référera aux recommandations figurant en annexe (plaquette pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise).

Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne soient pas apparents.

5 - Clôture de façade sur voie publique ou sur voie privée :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur maximale de 1,80 m.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille métallique d'un dessin simple s'inspirant des grilles traditionnelles. Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. La partie comprise entre 0 et 0,60 mètre sera toujours pleine.
- Les clôtures servant à assurer la continuité des constructions bâties à l'alignement, peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit ton pierre (beige, gris, ocre), en harmonie avec la construction.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).
- L'implantation des portails en retrait est conseillée, notamment en bordure des voies départementales.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

- Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre (beige, gris, ocre), en harmonie avec la construction pour les faces apparentes.
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles ...sont interdits.

EXCEPTIONS

Les prescriptions (1 à 5) du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

6. Éléments remarquables du paysage :

Les éléments de paysage protégés en application des dispositions de l'article L. 123-1-5-6 et 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

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

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions suivantes :

- la création de 2 places de stationnement par logement pour les logements présentant une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- la création d'une place supplémentaire de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 100 m² et 150 m²,
- la création de deux places supplémentaires de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 150 m² et 200 m²,
- ...etc ...

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

Le changement de destination aboutissant à la création d'une habitation est soumis à la même obligation de stationnement.

Les autres destinations que l'habitation, doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des voies de circulation doivent comprendre des espaces verts de pleine terre, engazonnées ou fleuries, agrémentées par des plantations de haies et plantés à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage).

Les aires de stationnement aérien situées près des limites séparatives doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran, et doivent être plantées à raisons d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales variées (liste en annexe).

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 50 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Zone UA sauf secteurs UAa et UAi :**

Une superficie minimale de 30% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

- **Secteurs UAa et UAi uniquement :**

Une superficie minimale de 40% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES
--

Non réglementé

CHAPITRE UB

ZONE À CARACTÈRE RÉSIDENTIEL MIXTE COMPRENANT PRINCIPALEMENT DES HABITATIONS INDIVIDUELLES, DES COLLECTIFS BAS ET POUVANT ACCUEILLIR DES SERVICES, BUREAUX, COMMERCE, ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS, COMPATIBLES AVEC LA FONCTION RÉSIDENTIELLE.

La zone comprend des secteurs :

- **UBd : secteur pavillonnaire plus dense,
Avec des dispositions particulières à l'article 13.**
- **UBi et UBdi : secteurs inondables,
Avec des dispositions particulières aux articles 1, 2, et 13.**

Des parties de la zone UB, situées au lieu-dit « Les Garennes », sont constructibles sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'hébergement hôtelier, sauf cas autorisés à l'article UB 2,
- Les locaux industriels,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les entrepôts, sauf cas autorisés à l'article UB 2,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).

En secteurs inondables UBi et UBdi :

- La création ou l'aménagement des sous sols sont interdits.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à conditions particulières :

- L'aménagement de la zone UB au lieu-dit « Les Garennes », est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.
- L'hébergement hôtelier est autorisé s'il s'agit de chambre d'hôtes ou de gîte rural,
- Les constructions et installations destinées à une activité artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'elles soient liées à une activité existante,
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- En application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, les opérations de nouvelles constructions, ou modification de logements existants, comprenant la création de plus de deux logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux

• Secteurs UBi et UBdi uniquement :

En plus des dispositions figurant ci-dessus, les secteurs UBi et UBdi sont soumis aux règles du **Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI)**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de l'Oise, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 05 juillet 2007 instituant le PPRI de la Vallée de l'Oise, et le règlement du PPRI :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

• Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt figurant au plan de zonage :

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UB 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UB 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

À l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation du sol.

UB 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

UB 2-4. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

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 aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés dans ces terrains saturés d'eau. Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, l'article L 211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

UB 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, ou un ru toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

UB 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UB 2-7. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UB 11.

UB 2-8. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

UB 2-9. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha.

En zone N, cette protection est comprise dans le zonage, qui va au-delà des limites des massifs boisés de plus de 100 ha.

UB 2-10 Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur et une hauteur minimum de 3,50 m,

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5 mètres,.
- **Cas des voies en impasse** : elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.
- **Cas des voies en sens unique** : la largeur minimum de la chaussée doit être de 3 mètres

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

Un réseau incendie devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Les piscines sont autorisées à condition que leur mode de vidange respecte les dispositions du règlement du SDA et après avis technique du service d'assainissement.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux ou emplacements nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation à usage collectif ou groupement pavillonnaire.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

Des points d'apport volontaire (PAV) devront être prévus dans les conditions suivantes :

- 3 PAV (Ordures ménagères, Déchets recyclables et verre) par tranche de 50 logements,
- Les PAV devront être situés au maximum à 40 m des halls d'immeuble,
- Les PAV devront être situés sur le trajet le plus commun pour des déplacements pendulaires.
- **En secteur inondable UBi et UBdi**, les points d'apport volontaire ne doivent pas être enterrés.

Chaque bâtiment à vocation de logement intermédiaire ou collectif, devra disposer d'un local encombrants, à l'abri de la vue depuis la rue, et à l'écart du passage, prévu sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Ses dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des déchets encombrants des occupants.

Ces locaux doivent également se conformer aux dispositions de l'article 11.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de **6 m minimum** par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Aucune construction ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 25 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise définie dans un plan d'alignement, ou par un emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter librement sur la parcelle :**

- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire la distance sur l'avant de la construction. Sont exclus les travaux ayant pour effet :
 - de porter sur une construction dont la surface de plancher est inférieure à 60 m², vétustes ou construites en matériaux légers
 - d'augmenter de plus de 50 % la Sdp
 - d'augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage..) ayant une hauteur totale limitée à 3 m,
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies piétonnes (sentes) sous réserve qu'il ne s'agisse pas de la façade principale et qu'elles ne comportent pas d'ouverture donnant sur la sente.**

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives, toutefois, la hauteur maximum à la gouttière sera de 2,60 m et la hauteur totale maximale au faitage ou à l'acrotère ne devra pas être supérieure à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **4 m minimum** s'impose.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives** :

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies piétonnes (sentes) sous réserve qu'il ne s'agisse pas de la façade principale et qu'elles ne comportent pas d'ouverture donnant sur la sente.**

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à **5 mètres** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- **6 mètres à l'égout du toit,**
- **7,5 mètres à l'acrotère,**
- **10 mètres au faitage.**

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

En cas de toiture terrasse, limitée à 7,5 m à l'acrotère, un niveau supplémentaire est admis en respectant les conditions suivantes :

- Les volumes construits dépassant la hauteur maximum autorisée, doivent être implantés en retrait (attique) d'au moins 2,50 m par rapport à toutes les façades définissant le gabarit enveloppe initial.
- La hauteur maximale totale de la construction ne peut dépasser 10 m.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.
- Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.

3 – Façades

- Les façades principales seront plus longues que les pignons.
- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les façades comprendront des soubassements, et des corniches.
- Le soubassement des bâtiments sera réalisé par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.

4 – Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

Toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles régionale brune, rouge vieillie ou gris ardoise, plate petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Les toitures de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ou gris ardoise,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. On se référera aux recommandations figurant en annexe (plaquette pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise).

Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne soient pas apparents.

EXCEPTIONS

Les prescriptions (1 à 4) du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Aux extensions ou rénovation de l'existant.

5 - Clôture de façade sur voie publique ou sur voie privée :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur maximum de 1,80 m.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.
- La partie comprise entre 0 et 0,60 m sera toujours pleine.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit ton pierre.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).
- L'implantation des portails en retrait est conseillée, notamment en bordure des voies départementales.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

- Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre (beige, gris, ocre), en harmonie avec la construction pour les faces apparentes.
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles ...sont interdits.

EXCEPTIONS

Les prescriptions (1 à 5) du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

6. Éléments remarquables du paysage :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5-6 et 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

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

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions suivantes :

- la création de 2 places de stationnement par logement pour les logements présentant une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- la création d'une place supplémentaire de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 100 m² et 150 m²,
- la création de deux places supplémentaires de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 150 m² et 200 m²,
- ...etc ...

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

Le changement de destination aboutissant à la création d'une habitation est soumis à la même obligation de stationnement.

Les autres destinations que l'habitation, doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une superficie minimale de 40% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

Les marges d'isolement et terrain libre de construction doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison **d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m²** de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage).

Les aires de stationnements aériens situés près des limites séparative doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran et doivent être plantés à raisons d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales variées (liste en annexe).

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 50 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

ESPACES BOISÉS SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Secteur UBd :**

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES
--

Non réglementé

CHAPITRE UC

ZONE A CARACTERE RESIDENTIEL RESERVEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES.

La zone comprend des secteurs :

- **UCi : secteur inondable,**
Avec des dispositions particulières aux articles 1, 2 et 13.

La zone est concernée par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'hébergement hôtelier, sauf cas autorisés à l'article UC 2,
- Les locaux industriels,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les entrepôts, sauf cas autorisés à l'article UC 2,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).

En secteurs inondables UCi :

- La création ou l'aménagement des sous sols sont interdits.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à conditions particulières :

- L'hébergement hôtelier est autorisé s'il s'agit de chambre d'hôtes ou de gîte rural,
- Les constructions et installations destinées à une activité artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'elles soient liées à une activité existante,
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- En application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, les opérations de nouvelles constructions, ou modification de logements existants, comprenant la création de plus de deux logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux

• Secteur UCi uniquement :

En plus des dispositions figurant ci-dessus, le secteur UCi est soumis aux règles du **Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI)**.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de l'Oise, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 05 juillet 2007 instituant le PPRI de la Vallée de l'Oise, et le règlement du PPRI :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

• Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt figurant au plan de zonage :

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UC 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UC 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

À l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation du sol.

UC 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

UC 2-4. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

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 aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés dans ces terrains saturés d'eau. Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, l'article L 211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

UC 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, ou un ru toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

UC 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UC 2-7. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UC 11.

UC 2-8. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

UC 2-9. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha.

En zone N, cette protection est comprise dans le zonage, qui va au-delà des limites des massifs boisés de plus de 100 ha.

UC 2-10. Protection du captage d'eau potable

La zone est concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise, déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°97-183 du 16/09/1997, modifié par arrêté préfectoral n°2000-146 du 30/06/2000. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitudes d'utilité publique sur les parcelles listées dans leurs annexes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur et une hauteur minimum de 3,50 m,

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

– VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5 mètres,
- **Cas des voies en impasse** : elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.
- **Cas des voies en sens unique** : la largeur minimum de la chaussée doit être de 3 mètres

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

Un réseau incendie devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Les piscines sont autorisées à condition que leur mode de vidange respecte les dispositions du règlement du SDA et après avis technique du service d'assainissement.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux ou emplacements nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation à usage collectif ou groupement pavillonnaire.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

Chaque bâtiment à vocation de logement intermédiaire ou collectif, devra disposer d'un local encombrants, à l'abri de la vue depuis la rue, et à l'écart du passage, prévu sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Ses dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des déchets encombrants des occupants.

Ces locaux doivent également se conformer aux dispositions de l'article 11.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)
--

Non réglementé

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de **6 m minimum** par rapport à l'alignement des voies publiques ou **de** la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Aucune construction ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 30 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise définie dans un plan d'alignement, ou par un emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter librement sur la parcelle :**

- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes qui ne réduiraient pas les marges de recul existantes avant travaux si celle-ci est inférieure à 6 m. Sont exclus les travaux ayant pour effet :
 - de porter sur une construction dont la surface de plancher est inférieure à 60 m², vétustes ou construites en matériaux légers,
 - d'augmenter de plus de 50 % la Sdp
 - d'augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage..) ayant une hauteur totale limitée à 3 m,
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies piétonnes (sentes) sous réserve qu'il ne s'agisse pas de la façade principale et qu'elles ne comportent pas d'ouverture donnant sur la sente.**

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives, toutefois, la hauteur maximum à la gouttière sera de 2,60 m et la hauteur totale maximale au faitage ou à l'acrotère ne devra pas être supérieure à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **5 m minimum** s'impose.

Un retrait minimum de 5 mètres doit être respecté en limite de zone avec une zone naturelle (A ou N voisine) pour gérer la transition.

CAS PARTICULIER

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies piétonnes (sentes) sous réserve qu'il ne s'agisse pas de la façade principale et qu'elles ne comportent pas d'ouverture donnant sur la sente.**

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à **5 mètres** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- **6 mètres à l'égout du toit,**
- **7,5 mètres à l'acrotère,**
- **10 mètres au faitage.**

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

En cas de toiture terrasse, limitée à 7,5 m à l'acrotère, un niveau supplémentaire est admis en respectant les conditions suivantes :

- Les volumes construits dépassant la hauteur maximum autorisée, doivent être implantés en retrait (attique) d'au moins 2,50 m par rapport à toutes les façades définissant le gabarit enveloppe initial.
- La hauteur maximale totale de la construction ne peut dépasser 10 m.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.
- Les éclairéments des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.

3 – Façades

- Les façades principales seront plus longues que les pignons
- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les façades comprendront des soubassements, et des corniches.
- Le soubassement des bâtiments sera réalisé par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.

4 – Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

Toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles régionale brune, rouge vieillie ou gris ardoise, plate petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Les toitures de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ou gris ardoise,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. On se référera aux recommandations figurant en annexe (plaquette pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise).

Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne soient pas apparents.

EXCEPTIONS

Les prescriptions (1 à 4) du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Aux extensions ou rénovation de l'existant.

5 - Clôture de façade sur voie publique ou sur voie privée :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur maximum de 1,80 m.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.
- La partie comprise entre 0 et 0,60 m sera toujours pleine.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit ton pierre.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).
- L'implantation des portails en retrait est conseillée, notamment en bordure des voies départementales.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

- Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre (beige, gris, ocre), en harmonie avec la construction pour les faces apparentes.
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles ...sont interdits.

EXCEPTIONS

Les prescriptions (1 à 5) du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

6. Éléments remarquables du paysage :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5-6 et 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

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

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions suivantes :

- la création de 2 places de stationnement par logement pour les logements présentant une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- la création d'une place supplémentaire de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 100 m² et 150 m²,
- la création de deux places supplémentaires de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 150 m² et 200 m²,
- ...etc ...

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

Le changement de destination aboutissant à la création d'une habitation est soumis à la même obligation de stationnement.

Les autres destinations que l'habitation, doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une superficie minimale de 50% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

Les marges d'isolement et terrain libre de construction doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison **d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m²** de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage).

Les aires de stationnements aériens situés près des limites séparative doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran.

Les aires de stationnement aérien doivent être plantées à raisons d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales variées (liste en annexe).

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 50 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

Aménagement des marges de recul :

Lorsque la limite de zone est en contact avec une zone naturelle (A ou N), la marge de recul doit être obligatoirement traitée en espace vert et paysagée sur une largeur minimale de **5 m**.

ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

• Secteur UCi uniquement :

Une superficie minimale de 60% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES
--

Non réglementé

CHAPITRE UE

ZONE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF.

La zone comprend un secteur UEi : secteur inondable avec des dispositions particulières aux articles 1, 2, 9 et 13.

La zone est concernée par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les habitations, sauf cas autorisés à l'article UE 2,
- L'hébergement hôtelier,
- L'artisanat,
- Les locaux industriels,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,).

En secteurs inondables UEi :

- La création ou l'aménagement des sous sols sont interdits.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles aient un caractère de logement de fonction, ou qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

• Secteur UEi :

En plus des dispositions figurant ci-dessus, le secteur UEi est soumis aux règles du **Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI)**.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de l'Oise, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 05 juillet 2007 instituant le PPRI de la Vallée de l'Oise, et le règlement du PPRI :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UE 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UE 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

À l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation du sol.

UE 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

UE 2-4. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

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 aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés dans ces terrains saturés d'eau. Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, l'article L 211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

UE 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, ou un ru toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

UE 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UE 2-7. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UE 11.

UE 2-8. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

UE 2-9. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha.

En zone N, cette protection est comprise dans le zonage, qui va au-delà des limites des massifs boisés de plus de 100 ha.

UE 2-10 Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur et une hauteur minimum de 3,50 m,

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5 mètres
- **Cas des voies en impasse** : elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.
- **Cas des voies en sens unique** : la largeur minimum de la chaussée est de 3 mètres

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

Un réseau incendie devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux ou emplacements nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation à usage collectif ou groupement pavillonnaire.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

Ces locaux doivent également se conformer aux dispositions de l'article 11.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Si elles ne sont pas édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies, les constructions devront respecter un recul de **5 m minimum** par rapport à l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter librement sur la parcelle :**

- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire la distance sur l'avant de la construction,
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives, toutefois, la hauteur maximum à la gouttière sera de 2,60 m et la hauteur totale maximale au faîtage ou à l'acrotère ne devra pas être supérieure à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **4 m minimum** s'impose.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

- **Zone UE sauf secteur UEi :**

Non réglementé

- **Secteur UEi uniquement :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- **7,50 mètres à l'égout du toit,**
- **9 mètres à l'acrotère,**
- **12 mètres au faîtage.**

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

En cas de toiture terrasse, limitée à 9 m à l'acrotère, un niveau supplémentaire est admis en respectant les conditions suivantes :

- Les volumes construits dépassant la hauteur maximum autorisée, doivent être implantés en retrait (attique) d'au moins 2,50 m par rapport à toutes les façades définissant le gabarit enveloppe initial.
- La hauteur maximale totale de la construction ne peut dépasser 12 m.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

3 – Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Le soubassement des bâtiments sera réalisé par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.

4 – Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. On se référera aux recommandations figurant en annexe (plaquette pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise).

6. Éléments remarquables du paysage :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5-6 et 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

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

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des voies de circulation doivent comprendre des espaces verts de pleine terre, engazonnées ou fleuries, agrémentées par des plantations de haies et plantés à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage).

Les aires de stationnement aérien situées près des limites séparatives doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran, et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales variées (liste en annexe).

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 50 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

ESPACES BOISÉS SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

• Zone UE sauf secteur UEi :

Une superficie minimale de 30% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

• Secteur UEi uniquement :

Une superficie minimale de 40% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES
--

Non réglementé

CHAPITRE UX

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES RÉSERVÉE AUX ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX, AUX ENTREPÔTS ET AUX ACTIVITÉS ARTISANALES.

La zone comprend un secteur :

- **UXa : secteur avec des dispositions particulières aux articles 1, 2, 6 et 7.**
Le secteur UXa est constructible sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

Le secteur est concerné par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

La RN 184 étant classée voie à grande circulation, ce secteur est concernée par les dispositions de la loi n°95-101 du 02 février 1995, reprise dans l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article sont possibles après réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- **UXi: secteur inondable, soumis au risque d'inondations PPRI de la vallée de l'Oise,**
Avec des dispositions particulières aux articles 1, 2, 9 et 13.
Les aménagements réalisés doivent respecter les dispositions du PPRI, et ne pas aggraver le risque inondation.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UX, SONT INTERDITS :

- Constructions à usage d'habitation, sauf cas autorisés à l'article UX 2
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les constructions sur les emprises des servitudes des canalisations de gaz et d'eau potable indiquée au document graphique,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature non liés aux activités.

- **POUR LE SECTEUR UXa UNIQUEMENT, EN PLUS DES INTERDICTIONS FIGURANT PRÉCÉDEMMENT POUR LA ZONE UX, SONT INTERDITS :**

- Les industries, et entrepôt.

- **POUR LE SECTEUR UXi UNIQUEMENT, EN PLUS DES INTERDICTIONS FIGURANT PRÉCÉDEMMENT POUR LA ZONE UX, SONT INTERDITS :**

- Les commerces.
- L'hébergement hôtelier.
- La création ou l'aménagement des sous sols.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES
--

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation liées à la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la limite d'un logement par unité foncière. Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés.
- Les constructions et installations autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles respectent les conditions suivantes :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- **En plus pour le secteur UXa uniquement :**

- L'aménagement de la zone UXa au lieu-dit « Les Garennes », est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

- **Secteur UXi :**

En plus des dispositions figurant ci-dessus, le secteur UXi est soumis aux règles du **Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI)**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de l'Oise, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 05 juillet 2007 instituant le PPRI de la Vallée de l'Oise, et le règlement du PPRI :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UX 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UX 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

À l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation du sol.

UX 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

UX 2-4. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

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 aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés dans ces terrains saturés d'eau. Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, l'article L 211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

Pour permettre de conserver à la fois les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface et souterraines et la meilleure qualité de ces eaux, tout remblai et toute construction seront interdits dans ces zones humides.

UX 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, ou un ru toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

UX 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UX 2-7. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

UX 2-8. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha. Cette disposition est traduite au plan de zonage, en dehors des sites urbains constitués, par une inscription graphique.

UX 2-9. Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression ou de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIEE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

UX 2-10. Protection du captage d'eau potable

La zone est concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise, déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°97-183 du 16/09/1997, modifié par arrêté préfectoral n°2000-146 du 30/06/2000. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitudes d'utilité publique sur les parcelles listées dans leurs annexes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur et une hauteur minimum de 3,50 m,

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5 mètres,
- **Cas des voies en impasse** : elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour (renvoi note en annexe).
- **Cas des voies en sens unique** : la largeur de chaussée doit être de 3 mètres

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

Un réseau incendie devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux ou emplacements nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

La collecte peut également être organisée par la disposition de points d'apport volontaire (PAV).

En secteur inondable UXi, les points d'apport volontaire ne doivent pas être enterrés.

Ces locaux doivent également se conformer aux dispositions de l'article 11.

ARTICLE UX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul **de 6 m minimum** par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

- **Secteur UXa uniquement :**

Les dispositions d'implantation vis-à-vis de l'axe de la RN 184 s'appliquent sous réserve de justifier à travers une étude spécifique de règles d'implantation différente de celle prévue en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

CAS PARTICULIER

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives, toutefois, la hauteur maximum à la gouttière sera de 2,60 m et la hauteur totale maximale au faitage ou à l'acrotère ne devra pas être supérieure à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **4 m minimum** s'impose.

- **Secteur UXa uniquement :**

Les dispositions d'implantation vis-à-vis de l'axe de la RN 184 s'appliquent sous réserve de justifier à travers une étude spécifique de règles d'implantation différente de celle prévue en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

- **Secteur UXi uniquement :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur totale (H) des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 m.

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

1 - Prescriptions générales :

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

Afin d'éviter une succession de volumes différents, avec des pentes de toiture variées, la simplicité sera recherchée au niveau de la volumétrie et des proportions.

Toute construction ou ouvrage, à édifier ou à modifier, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

2 - Aspect des constructions

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant, et de préférence être teints dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les enseignes seront appliquées sur le volume du bâtiment et non en superposition.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3 - Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes, ainsi qu'une unité d'aspect par un traitement identique des façades (matériaux et colorations). Cette disposition s'applique également aux extensions, aux annexes et clôtures.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

4 - Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent permettre au bâtiment d'être intégré dans le paysage.

a) Pente des toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toitures terrasses, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect parallélépipédique et satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

b) Aspects des couvertures

Il ne sera pas admis de matériaux brillants, tels que tôle ondulée non teintée.

5 - Clôture de façade sur voie publique ou sur voie privée :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur maximum de 1,80 m.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.
- La partie comprise entre 0 et 0,60 m sera toujours pleine.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit ton pierre.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

- Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre (beige, gris, ocre), en harmonie avec la construction pour les faces apparentes.
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles ...sont interdits.

EXCEPTIONS

Les prescriptions du point 5 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

6. Éléments remarquables du paysage :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5-6 et 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

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

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Possibilité de mutualisation des places de stationnement :

Pour les opérations comprenant plusieurs activités, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, dans le respect des normes de stationnement définies au présent règlement.

Toutefois, les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (ex : bureaux d'entreprise et salle de spectacle - à l'exception des logements).

Le nombre total de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le besoin le plus important en place de stationnement suivant l'application de l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des voies de circulation doivent comprendre des espaces verts de pleine terre, engazonnées ou fleuries, agrémentées par des plantations de haies et plantés à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage).

Les aires de stationnement aérien situées près des limites séparatives doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran, et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales variées (liste en annexe).

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 50 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Secteur UXi uniquement :**

Une superficie minimale de 40% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UX 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UX 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES
--

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES A URBANISER

ZONE DE PROJET –

Secteur des Garennes

CHAPITRE AU

CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS NON ÉQUIPÉS, DESTINÉS À UNE URBANISATION FUTURE SOUS FORME D'OPÉRATIONS D'ENSEMBLE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT.

L'URBANISATION DE LA ZONE ET LA DÉFINITION DES RÈGLES D'URBANISME, SONT SUBORDONNÉES À UNE MODIFICATION DU PLU.

De plus, la zone sera constructible sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Les commerces,
- L'artisanat,
- Les locaux industriels,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,).
- Les clôtures,
- Les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'urbanisation de la zone et la définition des règles d'urbanisme, sont subordonnées à une modification du PLU.

Sous réserve d'avoir satisfait aux conditions préalables d'aménagement, l'urbanisation des zones 2 AU peut s'effectuer sous la forme de plusieurs tranches opérationnelles, à condition que leurs réalisations prennent en compte les recommandations du rapport de présentation, ne compromettent pas l'aménagement du reste de la zone.

De plus, la zone sera constructible sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS SUIVANTES SERONT ALORS ADMISES :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif.

SONT ADMIS(ES) SANS ÊTRE SOUMIS(ES) AUX CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE :

- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, et jusqu'à **150 m² de surface de plancher**, si la construction initiale a une surface de plancher supérieure à 60 m²,
- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers,
- La démolition de bâtiments ou de clôtures.

• Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt figurant au plan de zonage :

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

AU 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (**plan de zonage et carte de bruit**) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

2 AU 2-4. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

AU 2-2. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i)).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier) et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

AU 2-4. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

AU 2-5. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha. Cette disposition est traduite au plan de zonage, en dehors des sites urbains constitués, par une inscription graphique.

AU 2-6. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article AU 11.

AU 2-7. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

Elles pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des clôtures bâties (mur en maçonnerie) ou par les deux.

Si les constructions s'implantent en retrait, elles devront respecter un retrait minimum de 6 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

L'implantation sur les autres limites séparatives est interdite.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif suivants peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE AU 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE A

ZONE AGRICOLE À PROTÉGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ÉCONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES

Elle comprend le secteur :

- Ap qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 2 et 10.

Une partie du secteur Ap d'entrée de ville, rue de l'Abbaye du Val, est aménageable sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

La zone est concernée par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2,
- L'hébergement hôtelier,
- Les commerces,
- Les bureaux,
- Les entrepôts, les locaux industriels et artisanaux,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et résidence mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les piscines,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...).

- **Secteur Ap uniquement :**

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes de la zone :

SONT INTERDITS :

- les habitations,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage, sauf cas autorisés en A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

• Zone A sauf secteur Ap :

Sont soumis à conditions particulières :

- Les installations et occupations du sol à caractère fonctionnel, nécessaires aux exploitations agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, hangar, grange...), si les conditions définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées (arrêté préfectoral en vigueur en annexe),
- Les constructions destinées au logement nécessaire à une exploitation agricole, à raison de un logement par exploitation et de **150 m² de surface de plancher** maximum. Le logement devra obligatoirement être situé sur le même terrain que l'exploitation. Les habitations liées aux activités agricoles devront être implantées à une distance maximale de 50 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation.
- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, et jusqu'à 150 m² de surface de plancher, si la construction initiale a une surface de plancher supérieure à 60 m²,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles et assimilées ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif.
- Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 20 m² de surface au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les aires de stockage ou de dépôt nécessaires aux exploitations agricoles.

Les installations et occupations du sol ne doivent pas nuire au paysage naturel ou urbain, ni provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et ne pas apporter de gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Elles devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

• Secteur Ap uniquement :

- Le secteur Ap d'entrée de ville, rue de l'Abbaye du Val, est aménageable sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.
- Des constructions sont autorisées pour l'observation de la faune et de la flore, ou les abris pour animaux à condition d'être démontables ou réversibles.

• Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt figurant au plan de zonage :

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

A 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (**plan de zonage et carte de bruit**) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

A 2-2. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i)).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier) et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

A 2-3 Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans une bande de 10 m centrée sur l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.

A 2-4. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

A 2-5. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous-sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

A 2-5. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha. Cette disposition est traduite au plan de zonage, en dehors des sites urbains constitués, par une inscription graphique.

A 2-6. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article A 11.

A 2-7. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

A 2-8 Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, et en cas d'impossibilité technique, une alimentation en eau à partir d'un forage est autorisée pour les bâtiments agricoles, dans le respect de la législation en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation à usage collectif ou groupement pavillonnaire.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les clôtures doivent être implantées au minimum à 3,50 m de l'axe des voies, y compris sur les chemins ruraux.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

CAS PARTICULIERS

Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des emprises publiques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

En application de l'article L 111-3 du code rural, la distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.

- Les constructions peuvent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.
- Les marges d'isolement doivent être égales à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 3 m.**

CAS PARTICULIERS

Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites, ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

- **Zone A sauf secteur Ap :**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **8 m au faîtage, ou à l'acrotère pour les habitations.**

La hauteur totale des **bâtiments agricoles** est limitée à **10 mètres.**

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

- **Secteur Ap uniquement :**

La hauteur totale des constructions autorisées pour l'observation de la faune et de la flore, ou les abris pour animaux, mesurée à partir du sol naturel, **ne peut excéder 3 m.**

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site. Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

Les couleurs foncées doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.

Les clôtures doivent être exclusivement constituées d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer pouvant reposer sur un soubassement en maçonnerie de 0,20 m maximum le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m, et doublée d'une haie.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière peuvent y déroger sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les clôtures pourront être réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques ou béton architecturé.

Éléments remarquables du paysage :

Les éléments remarquables du paysage localisé au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur ces éléments protégés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme pourront être exécutés sous réserve de préserver les caractéristiques esthétiques et historiques.

Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet en nombre suffisant pour la destination du bâtiment.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement notamment par la création d'une haie périphérique (haie bocagère...).

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des parcs de matériaux, ainsi que celles non réservées à la circulation interne des véhicules, doivent être maintenues en espace vert et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

Les installations techniques (comme les citernes de gaz...), visibles depuis les espaces publics doivent être masquées et agrémentées par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essences locales (liste des essences recommandées en annexe). On favorisera les haies champêtres.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

CHAPITRE N

ZONE NATURELLE À PROTÉGER EN RAISON DE LA QUALITÉ DU PAYSAGE ET DES ÉLÉMENTS QUI LA COMPOSENT

La zone comprend :

- **Un secteur Ni et Nei** : secteurs inondables avec des dispositions particulières aux articles 1, et 2.
- **Des secteurs Ne et Nei** correspondant à des secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif (à vocation culturelle, ou sport et loisirs), présentant des dispositions particulières aux articles 1 et 2.

La zone est concernée par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2,
 - L'hébergement hôtelier,
 - Les commerces,
 - Les bureaux,
 - Les entrepôts, les locaux industriels et artisanaux,
 - Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
 - Le stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
 - Les habitations légères de loisirs et résidence mobiles de loisirs, sauf en secteur Nei,
 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - Les piscines,
 - Les carrières,
 - Les décharges,
 - Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux....).
 - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- **En secteurs inondables Ni et Nei :**
- La création ou l'aménagement des sous sols sont interdits.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à conditions particulières :

- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, et jusqu'à **ou 150 m² de surface de plancher**, si la construction initiale a une surface de plancher supérieure à 60 m²,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'exploitation des ressources naturelles ; les fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers (réserve d'eau, bassin d'orage).
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires avec l'utilisation des espaces naturels ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif.
- Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 9 m² de surface au sol.

Les installations et occupations du sol ne doivent pas nuire au paysage naturel ou urbain, ni provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et ne pas apporter de gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Elles devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes de la zone :

En secteur Ne uniquement, et en plus des dispositions s'appliquant à l'ensemble de la zone N sont autorisées :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles aient un caractère de logement de fonction, ou qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations et constructions à vocation de service public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère naturel du site.

• Secteurs Ni et Nei :

En plus des dispositions figurant ci-dessus, **les secteurs Ni et Nei** sont soumis aux règles du **Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI)**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de l'Oise, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 05 juillet 2007 instituant le PPRI de la Vallée de l'Oise, et le règlement du PPRI :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

• Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt figurant au plan de zonage :

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

N 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (**plan de zonage et carte de bruit**) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

N 2-2. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf plan des sites archéologiques annexé (annexe 7 i)).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier) et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

N 2-3 Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans une bande de 10 m centrée sur l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.

N 2-4. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

N 2-5. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

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 aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés dans ces terrains saturés d'eau. Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, l'article L 211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

N 2-6. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous-sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

N 2-7. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha. En zone N, cette protection est comprise dans le zonage, qui va au-delà des limites des massifs boisés de plus de 100 ha.

N 2-8. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article N 11.

N 2-9. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

N 2-10 Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

N 2-11. Protection du captage d'eau potable

La zone est concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise, déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°97-183 du 16/09/1997, modifié par arrêté préfectoral n°2000-146 du 30/06/2000. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitudes d'utilité publique sur les parcelles listées dans leurs annexes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, et en cas d'impossibilité technique, une alimentation en eau à partir d'un forage est autorisée, dans le respect de la législation en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Tout rejet d'eaux dans le Rû du Vieux Moutiers et le ru du Montubois est interdit.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

Des locaux nécessaires à la collecte des déchets doivent être prévues sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions) |

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les clôtures doivent être implantées au minimum à 3,50 m de l'axe des voies, y compris sur les chemins ruraux.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

CAS PARTICULIERS

Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des emprises publiques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

- Les constructions peuvent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.
- Les marges d'isolement doivent être égales à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 3 m.**

CAS PARTICULIERS

Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites, ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **8 m au faîtage ou à l'acrotère.**

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site. Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

Les couleurs foncées doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.

Les clôtures doivent être exclusivement constituées d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer pouvant reposer sur un soubassement en maçonnerie de 0,20 m maximum le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière peuvent y déroger sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ou les constructions à caractère historique et patrimoniale, les clôtures pourront être réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques ou béton architecturé.

Éléments remarquables du paysage :

Les éléments remarquables du paysage localisé au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur ces éléments protégés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme pourront être exécutés sous réserve de préserver les caractéristiques esthétiques et historiques.

Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet en nombre suffisant pour la destination du bâtiment.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement notamment par la création d'une haie périphérique (haie bocagère...).

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des parcs de matériaux, ainsi que celles non réservées à la circulation interne des véhicules, doivent être maintenues en espace vert et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

Les installations techniques (comme les citernes de gaz...), visibles depuis les espaces publics doivent être masquées et agrémentées par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales (liste des essences recommandées en annexe). On favorisera les haies champêtres.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
--

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non réglementé

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

SOMMAIRE DES ANNEXES

ANNEXE I - DÉFINITIONS	96
ANNEXE II Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU (cf article 2 du titre I, Dispositions générales).....	118
ANNEXE III NORMES DE STATIONNEMENT	119
ANNEXE IV Liste des emplacements réservés	122
ANNEXE V Liste des éléments remarquables (L. 123-1-5-6 et 7 du code de l'urbanisme)	123
ANNEXE VI Liste de végétaux recommandés.....	125
ANNEXE VII Arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement des infrastructures de transport terrestres au titre de la lutte contre le bruit	132
ANNEXE VIII recommandation pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise.....	142
ANNEXE IX Fiche de recommandation concernant le retrait / gonflement des sols argileux	145
ANNEXE X Arrêté préfectoral en vigueur relatif au schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise.....	151
ANNEXE XI Carte des contraintes du sol et du sous sol Document présenté également en annexe 7b du PLU	159

ANNEXE I - DÉFINITIONS

INDEX ALPHABÉTIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

ZONAGE	98
ZONAGE	98
ZONE	98
SECTEUR	98
ZONES URBAINES.....	98
ZONES A URBANISER.....	98
ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	99
ZONES AGRICOLES.....	99
ZONES D'ACTIVITÉS.....	99
EMPLACEMENT RESERVE.....	99
ESPACE BOISE CLASSE.....	100
OCCUPATION DU SOL	101
AFFOUILLEMENT DE SOL :	101
EXHAUSSEMENT DE SOL :	101
GROUPE D'HABITATIONS :	101
INSTALLATION CLASSÉE :	101
LOTISSEMENT :	101
LOCAL ACCESSOIRE	101
VOIRIE	102
VOIE PUBLIQUE.....	102
VOIE PRIVÉE.....	102
VOIE EN IMPASSE.....	102
ZONE NON AEDIFICANDI :	102
EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :	103
TERRAIN	104
LA PARCELLE	104
LE TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE	104
SUPERFICIE DU TERRAIN.....	105
VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD).....	105
IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS.....	106
BÂTIMENT	107
PROSPECT	107
FAÇADE.....	107
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	107
LIMITES SEPARATIVES	107
MARGE DE REcul	109
MARGE DE RETRAIT.....	109
MARGES D'ISOLEMENT	109
PIÈCES PRINCIPALES D'HABITATION OU DE TRAVAIL.....	109
NIVEAU DU TERRAIN NATUREL	109
MARGE SPÉCIALE D'ISOLEMENT	109
MARGE D'ISOLEMENT CONCERNANT LES CHÂSSIS RAMPANTS.....	109
BAIE	110
MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT	112
GROUPES DE CONSTRUCTIONS.....	112
HAUTEUR.....	113
HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).	113
HAUTEUR TOTALE (HT)	113
TERRAIN NATUREL.....	113

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	115
C.O.S. :	115
C.O.S. RÉSIDUEL :	115
SURFACE DE PLANCHER :	115
EMPRISE AU SOL :	115
 D I V E R S	116
ADAPTATIONS MINEURES :	116
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (D.U.P.) :	116
DÉROGATION :	116
MISE EN DEMEURE D'ACQUÉRIR :	116
DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN :	116
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :	117
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) :	117

ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N,A ...).

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

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UG, ...).

ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ZONES D'ACTIVITÉS

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.

EMPLACEMENT RESERVE

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

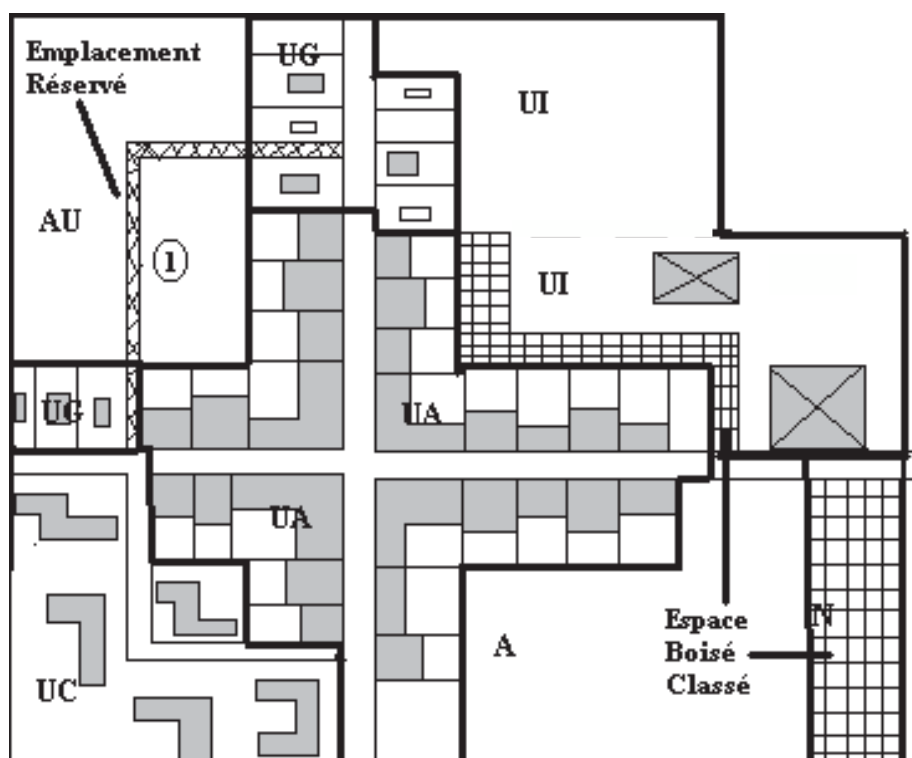


Schéma d'illustration montrant un exemple de représentation des différents zonages et inscriptions graphique.

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSÉE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

LOTISSEMENT :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

La création d'un lotissement est subordonnée à un permis d'aménager ou à une déclaration préalable (articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

LOCAL ACCESSOIRE

« Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal » (art. R. 421-14 b et R. 421-17 b).

Les locaux accessoires sont des locaux qui peuvent être contigus ou situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension, abri de jardin...) mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, atelier d'un artisan situé sous son habitation...).

On considère qu'il présente les caractéristiques suivantes :

- hauteur maximum limitée,
- surface de plancher inférieure à 12 m².

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'**alignement**.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

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

VOIE PRIVÉE

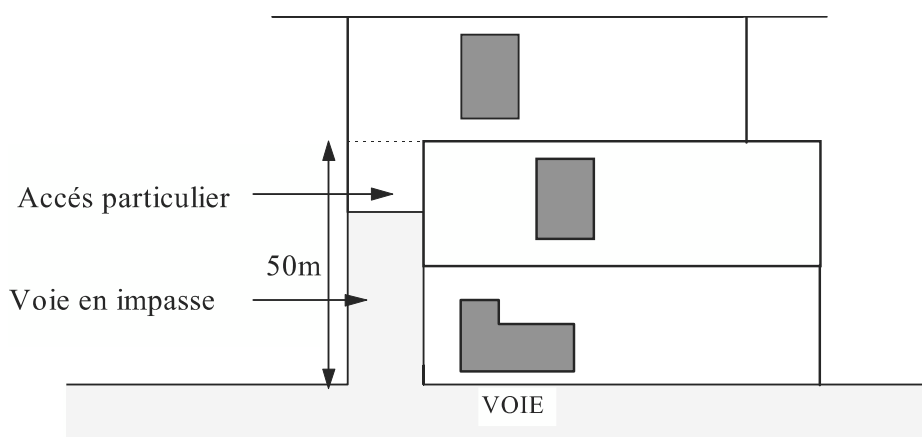
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

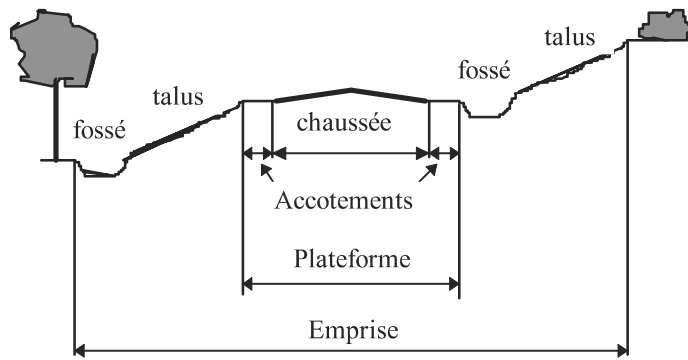


ZONE NON AEDIFICANDI :

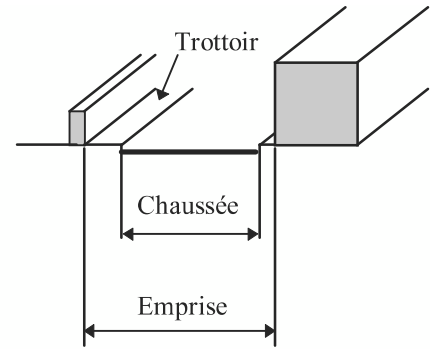
Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

TERRAIN

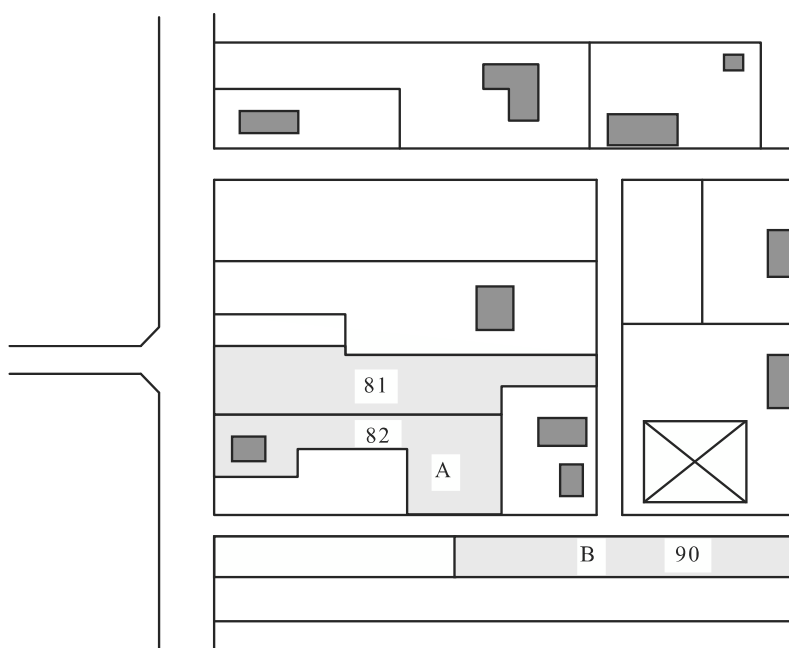
Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire . Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Exemple : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
La parcelle 90, qui appartient également à M. MARTIN, constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, emprise au sol „etc...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

1) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

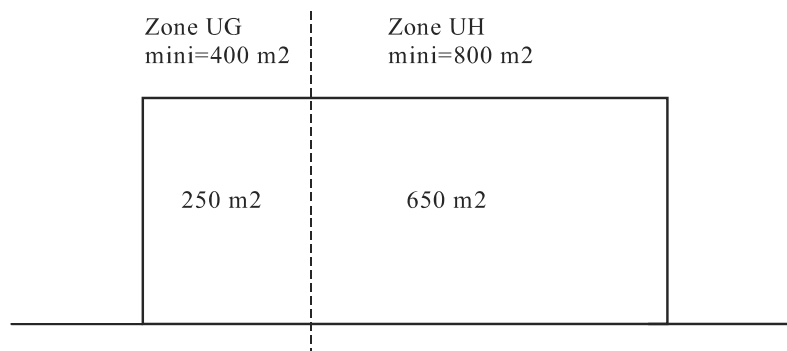
Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies,
- dans un élargissement prévu au PLU,
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-avant).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (article R 123-10 du code de l'urbanisme)

TERRAIN situe dans DEUX ZONES urbaines

Exemple :



Une unité foncière de 900m² se trouve en partie en zone UG (250m²) et en zone UH (650m²)

La partie UG est normalement inconstructible si le P.L.U. exige dans cette zone un minimum de 400m².

La partie UH est également inconstructible s'il y faut un minimum de 800m².

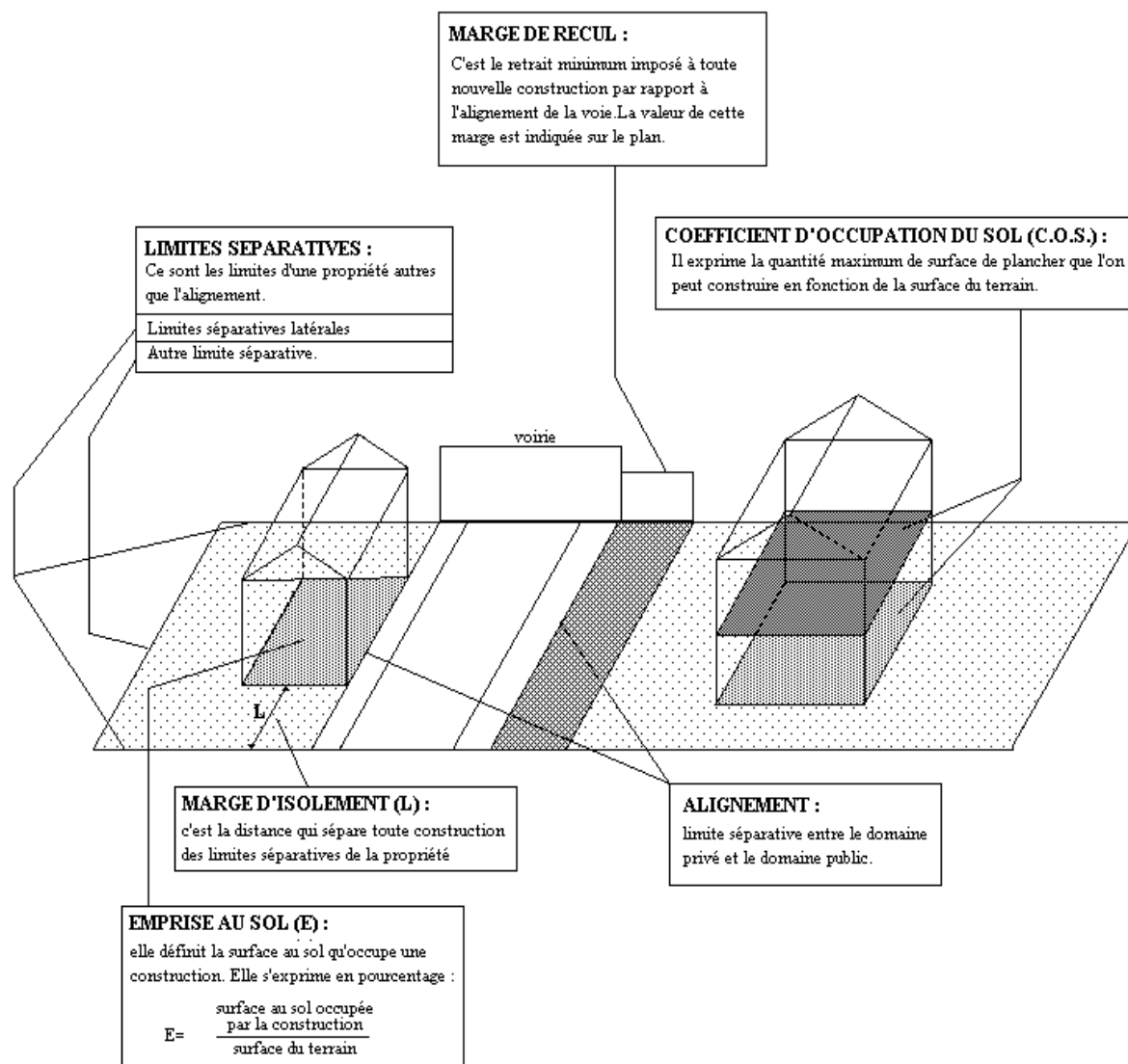
L'ensemble (900m²) peut être constructible en application de l'article 4 du titre I du présent règlement.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

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

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

BÂTIMENT

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes. Des bâtiments peuvent avoir de multiples destinations : usage agricole, usage professionnel, logement Ils peuvent être contigus ou non.

PROSPECT

Le prospect est une « règle » d'urbanisme organisant les volumes dans la ville sur une même parcelle, entre deux parcelles, ou de part et d'autre d'une voie.

Il définit une distance minimale réglementaire entre deux édifices calculée en fonction de leur dimension.

L'objectif de la définition d'un prospect consiste à dimensionner l'écart horizontal nécessaire entre les bâtiments pour satisfaire des conditions d'hygiène et de salubrité satisfaisantes (éclairage naturelle / ombre portée / vis-à-vis ...) en fonction des hauteurs maximales autorisées pour la construction.

FAÇADE

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Un décroché de plus de 3 mètres d'épaisseur / de profondeur dans le plan vertical ou horizontal d'une façade constitue alors une nouvelle partie de façade, servant de référence pour les règles d'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8).

On distingue la façade sur rue, qui désigne le mur d'un bâtiment implanté à l'alignement de l'espace public ou en recul de façon parallèle ou rapprochant.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...)

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation.

Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou orielles peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 2 et 3).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 4).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 5) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 6).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

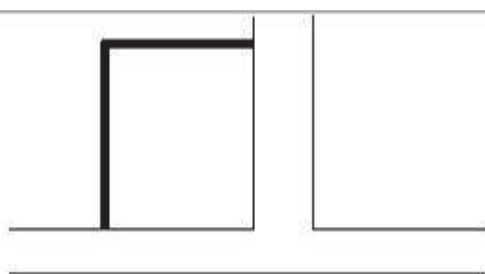


Fig 1

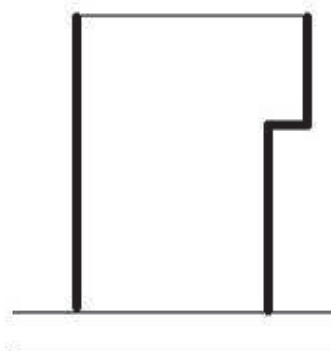


Fig 2

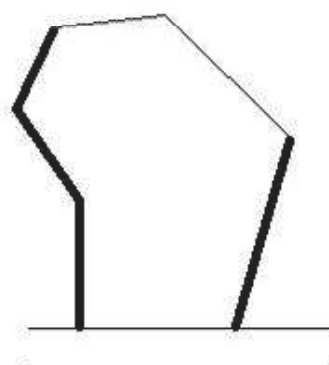


Fig 3

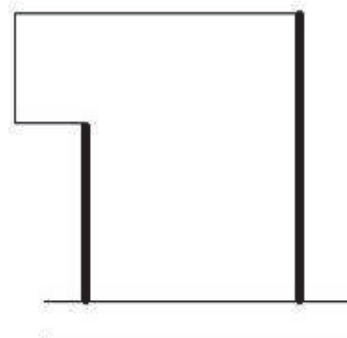


Fig 4

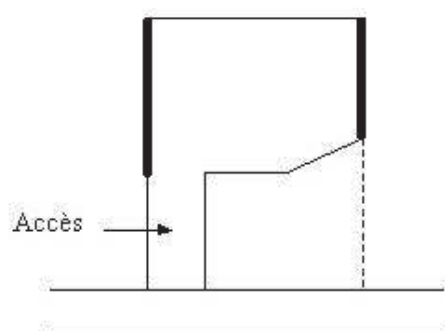


Fig 5

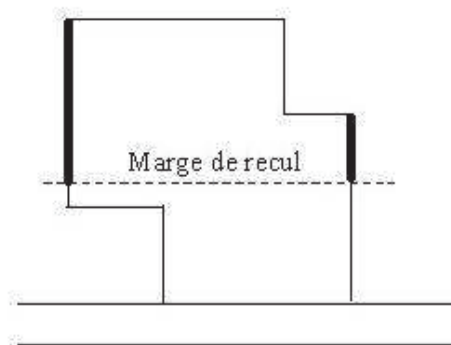


Fig 6

MARGE DE REcul

Retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale (par rapport à l'alignement), où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

MARGE DE RETRAIT

Espace situé entre une construction et les limites séparatives latérales ou les autres limites séparatives (de fond de parcelle). Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

PIÈCES PRINCIPALES D'HABITATION OU DE TRAVAIL

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc ...

Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les espaces de service : entrées, couloirs, salles de bain, cabinets d'aisance, dégagements, rangements, etc...

Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1m90 au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

NIVEAU DU TERRAIN NATUREL

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

MARGE SPÉCIALE D'ISOLEMENT

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique par exemple en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

MARGE D'ISOLEMENT CONCERNANT LES CHÂSSIS RAMPANTS

Dans le cas de la présence d'un châssis rampant, la règle H=L se prend par rapport à la partie haute du châssis rampant, pour ne pas appliquer la règle H=L, l'appui du châssis rampant devra se situer à 1,90 m minimum par rapport au niveau du plancher.

BAIE

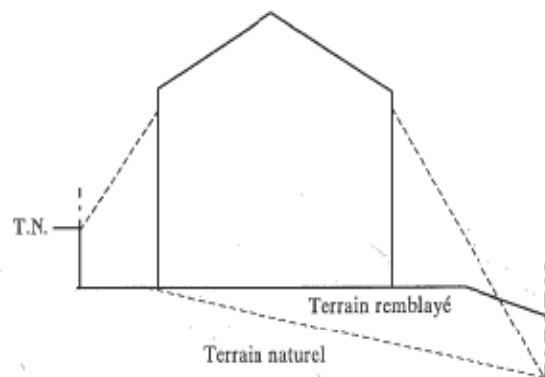
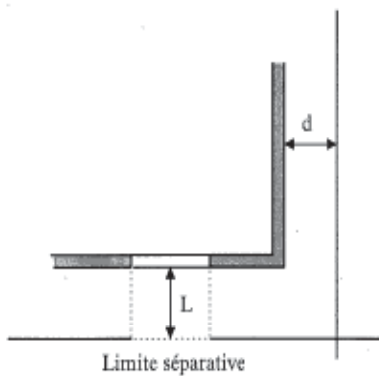
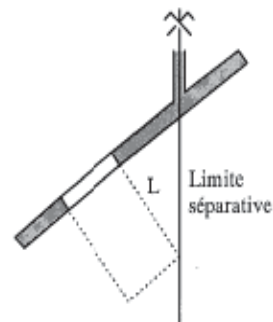
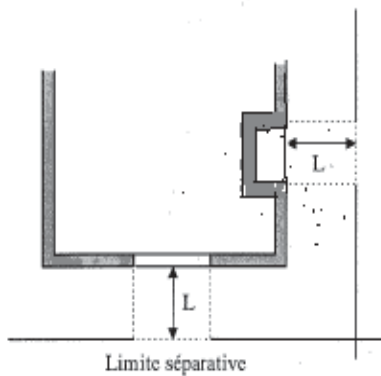
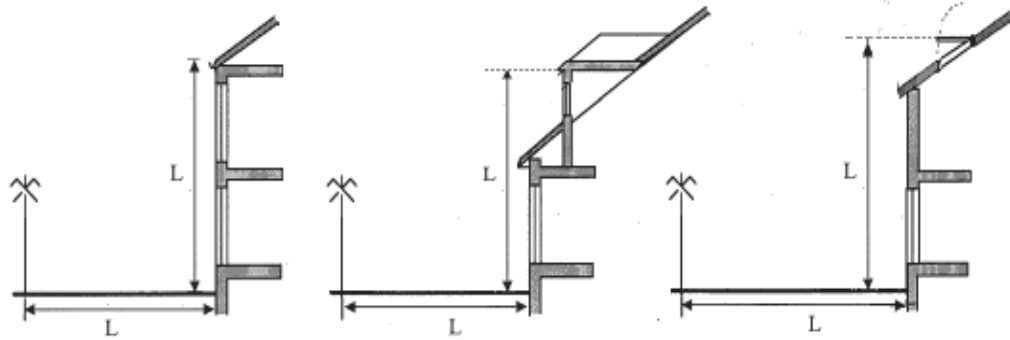
Ouverture percée dans une façade, pouvant être ouverte, fermée, translucide ...(arcade, fenêtre, porte...etc ...).

Ne sont pas considérées comme une baie, au titre du présent règlement :

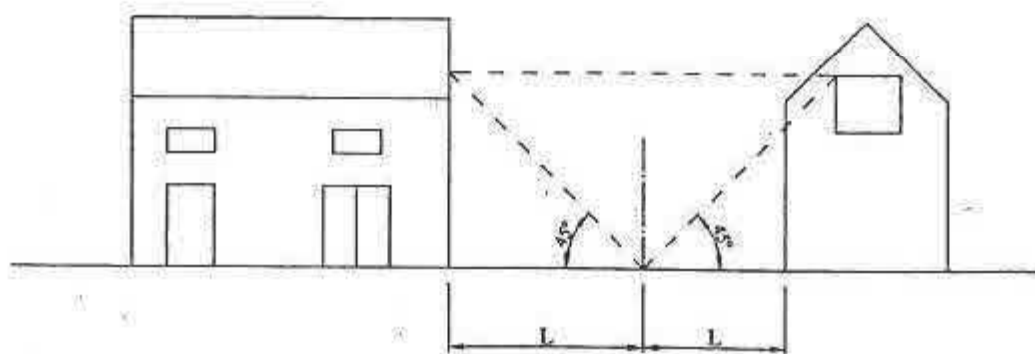
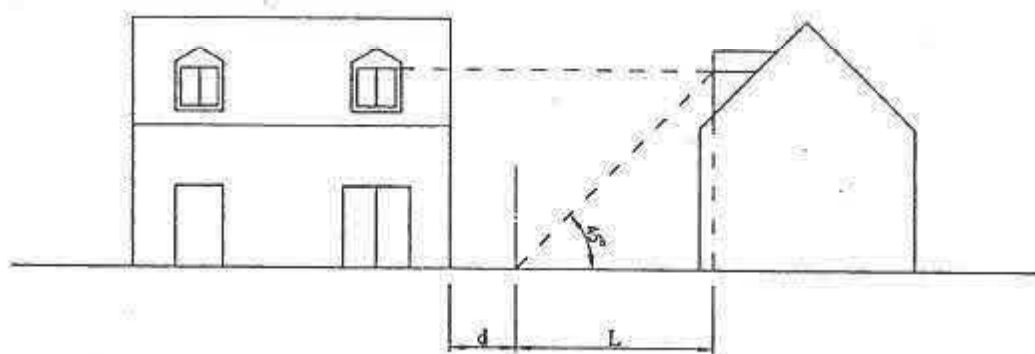
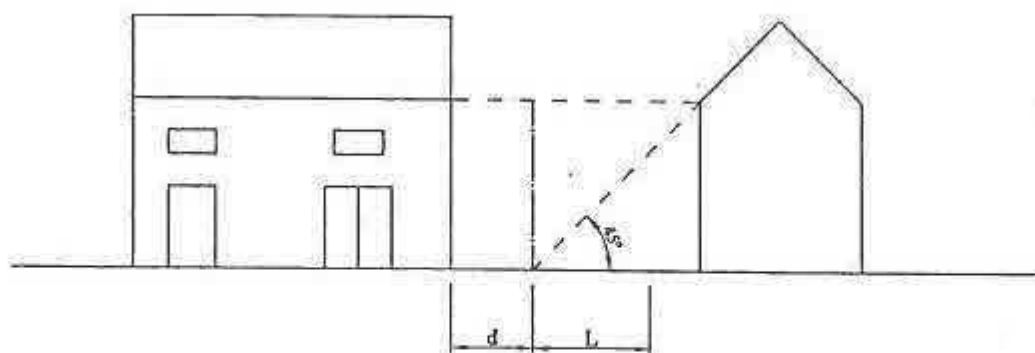
une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite, située au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher de la pièce éclairée, hauteur minimale portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;

une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide.

La notion de baie concerne principalement les articles 7, 8 et 11 du règlement.



Marges d'isolement



MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain ,celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

HAUTEUR

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Concernant les lucarnes, voir croquis ci-après.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère, ou à l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment celles dites à la Mansard..

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

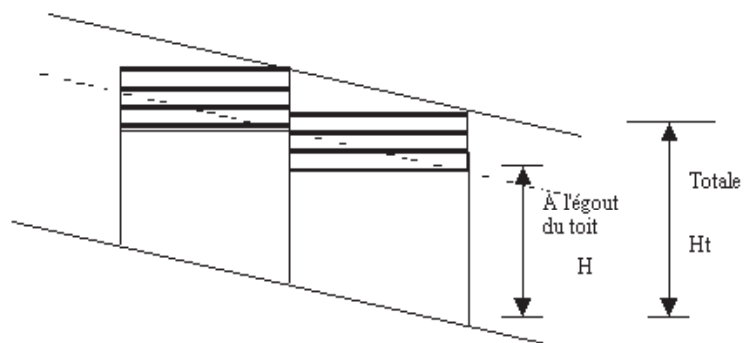
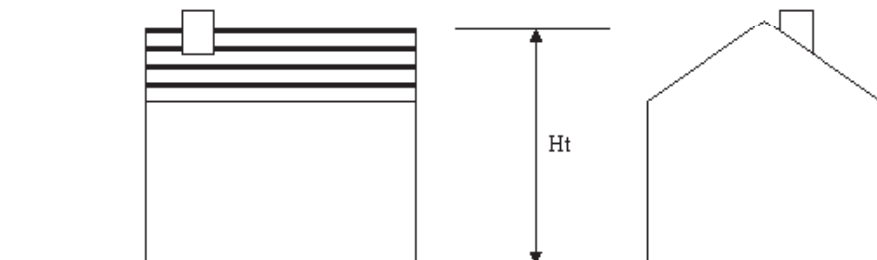
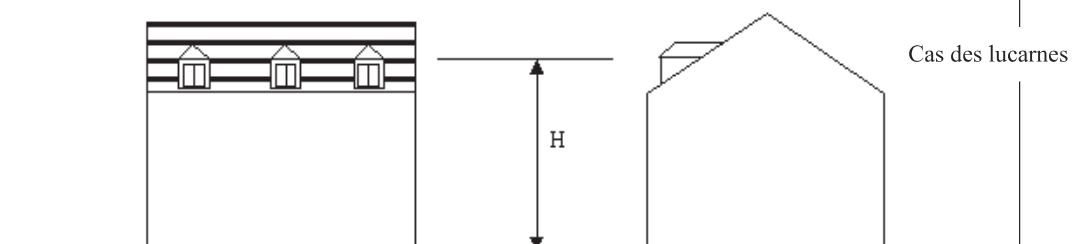
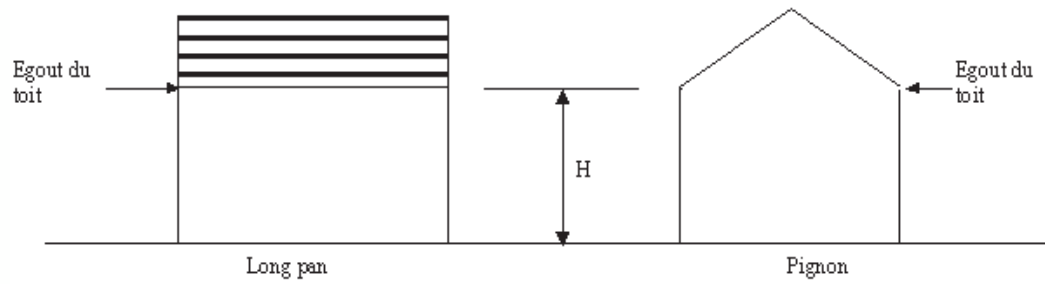
- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit :
 $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300\text{ m}^2$ de plancher.

C.O.S. RÉSIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser
 $1000 \times 0,30 = 300\text{ m}^2$ de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

SURFACE DE PLANCHER :

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise la définition de la « surface de plancher » annoncé par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 (JO du 31/12/2011).

Article R.* 112-2 du Code de l'urbanisme : la "surface de plancher" de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

EMPRISE AU SOL :

Article R.* 420-1 du Code de l'urbanisme : L' "emprise au sol" au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Circulaire de février 2012

DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DÉROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

MISE EN DEMEURE D'ACQUÉRIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1^{er} avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

ANNEXE II

Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU (cf article 2 du titre I, Dispositions générales)

Article R 111.2 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15 – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE III

NORMES DE STATIONNEMENT

1 – LOGEMENTS

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent pour encadrer les obligations en matière de création de places de stationnement.

Il sera prévu au minimum :

a) Maisons individuelles :

2 places par logement.

b) Logements collectifs :

- 2 places par logement de 3 pièces principales et plus.
 - 1,5 place par logement jusqu'à 2 pièces principales
- Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues

c) Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

d) Logement social :

1 place de stationnement par logement social

e) Logement spécifique (résidence étudiants, résidence de tourisme...) :

- 1 place de stationnement pour 3 logements de type studios ou 2 pièces
- 1 place de stationnement pour 2 logements au-delà du type 2 pièces

Stationnement des visiteurs :

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, des places supplémentaires représentant un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservés aux visiteurs

2 -CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX ET PROFESSIONS LIBÉRALES :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher

3 - ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ

- Maisons de retraite et résidences médicalisées :
 - 1 place de stationnement pour 2 lits
- Établissement de santé (type clinique...)
 - 1,8 place par lit

4 - ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS

- Crèche de 60 berceaux : 20 places pour le personnel et 20 places pour les parents
- Premier et second degré : 1,8 place par classe
- Collège et lycée : 1,8 place par classe
- Enseignement supérieur et établissement d'enseignement pour adultes : 30 places de stationnement pour 100 personnes

5 ACTIVITES

Doit être également assuré sur ledit terrain, le stationnement des véhicules des employés, usagers, clients ou visiteurs dans les conditions suivantes :

- Bureaux = pour 1.000 m² de surface de plancher : 24 places
- Activités = pour 1.000 m² de surface de plancher, il sera prévu :

Nature de l'activité

- **Secteur** : automobiles, **mécaniques** de précisions = 18 places
- **Secteur** : chimiques, mécaniques, plastiques, polygraphiques, transports = 13 places
- **Secteur**: alimentaires, bâtiment et TP, cuir, verre, céramique, matériaux de construction = 7 places
- **Secteur**: Énergie, sidérurgie, grosse métallurgie, transformation des métaux, industrie du bois = 5 places
- **Hôtels, restaurants** :
2 places de stationnement pour 3chambres
3 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
Seule la plus contraignante de ces deux normes sera appliquée en cas d'hôtel - restaurant
- **Station-service** : 12 places de stationnement par station-service
- **Commerces** : 1 place pour 20 m² de surface de vente.
- **Stockage** : 10 places / 1 000 m² de surface de plancher
- Pour les activités de loisirs attirant un grand nombre de personnes (spectacles, activités sportives, discothèques...etc, et équipements publics) :
 - 1 place de stationnement pour 4 personnes

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues pour toutes les destinations de 2 à 6.

Dans le cas d'un bâtiment non susceptible d'être classé dans l'un des cas ci-dessus on appliquera la règle prévue pour le type d'immeuble s'en rapprochant le plus.

6- CAS PARTICULIERS

Le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

7 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centres commerciaux :
 - 5,00m x 2,50m + 7,00m de dégagement

- Emplacements privés :
 - dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement
- dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement

- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
 - places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
 - places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

ANNEXE IV Liste des emplacements réservés

Repère au plan	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaires (services ou collectivités chargés d'acheter le terrain)	Superficie de l'emplacement
a	Alignement à 6,5 m de la sente des Garennes	Commune	813 m ²
b	Aménagement du carrefour rue Théodore Rousseau et Grande Rue	Commune	23 m ²
c	Alignement à 8 m de la rue Bas Val Mary	Commune	628 m ²
d	Aménagement d'une sente piétonne entre la rue des Moines et la rue de l'Abbaye du Val	Commune	138 m ²
e	Alignement de la rue Montebello	Commune	1 094 m ²
f	Aménagement de la rue du Bel Air	Commune	308 m ²
g	Alignement de la rue Croix Jean Marin	Commune	920 m ²
h	Aménagement de l'angle du chemin rural n°17 et du chemin rural n°3	Commune	21 m ²
i	Extension des aires de stationnement de l'Espace Rive Gauche et extension du Parc	Commune	2 174 m ²
j	Gestion et aménagement d'espace naturel en entrée de ville	Commune	6 383 m ²
k	Création d'une plateforme de retournement rue Croix Jean Marin	Commune	580 m ²
l	Parking pour desserte de l'Abbaye du Val et du Marais de Stors	Commune	1 532 m ²
m	Création d'un centre technique municipal (parcelle captage AEP)	Commune	1 318 m ²
n	Aménagement de la place du Monument aux morts	Commune	458 m ²
o	Création d'un parking rue Georges Duhamel pour desserte du Marais de Stors, et aménagement paysager de l'entrée de ville	Commune	2 886 m ²
p	Création d'un parking et d'un accès mairie rue de la Pêcherie	Commune	1 303 m ²
q	Création d'un accès à la zone des Garennes	Commune	382 m ²
r	Création d'un accès à la zone des Garennes	Commune	634 m ²
s	Aménagement du carrefour RD 9 / RD 1 / rue de la Faisanderie	Commune	366 m ²
Total			21 960 m²

ANNEXE V Liste des éléments remarquables

(L. 123-1-5-6 et 7 du code de l'urbanisme)

Le règlement du Plan local d'urbanisme, en vertu de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, peut « identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Le règlement en vertu de l'article L.123-1-5-6° permet également de « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public... »

La commune a choisi de protéger de préserver et de mettre en valeur les éléments remarquables du paysage, ou du patrimoine bâti ; éléments architecturaux, ensembles architecturaux et secteurs archéologiques en raison de leur intérêt architectural et patrimonial. Les prescriptions se rapportant à leur protection sont édictées dans le règlement des zones dans lesquelles ces éléments remarquables sont situés.

En conséquence, les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage identifiés au plan de zonage sont alors soumis à autorisation préalable, s'ils ne sont pas déjà soumis à un régime particulier.

La liste jointe page suivante, permet d'identifier les éléments classés au titre de l'article L. 123-1-5 6° et 7° du code de l'urbanisme (loi Paysage).

Ces éléments sont localisés sur le plan de zonage de la commune.

Un document de recensement permet d'établir une description succincte de chacun de ces éléments remarquables protégés **en annexe du rapport de présentation**.

Rappel :

Par ailleurs, la commune compte des sites classés ou inscrits figurant comme servitudes d'utilité publiques, au titre de la loi du 02 mai 1930 (code de l'environnement).

Le PLU inscrit en espace boisé classé (EBC) environ 204 ha.

Liste des éléments du paysage, éléments architecturaux et sentes protégés au titre de l'article L.123-1-5 6° et 7° du code de l'urbanisme

- 1 Eglise Saint-Eloi
- 2 Croix de Montebello
- 3 Maison de Gardien
- 4 Portail de l'Abbaye du Val
- 5 Moulin de Stors
- 6 Ancienne école Montebello
- 7 Pont au dessus de l'Oise
- 8 Viaduc du Vallon du Montubois
- 9 Place Jean Gabin
- 10 Maison de Gabin-Moncorgé
- 11 Calvaire
- 12 Ancien puits communal
- 13 Pont Forêt de l'Isle-Adam
- 14 Carrières
- 15 Marais de Stors
- 16 Cônes de vues
- 17 Le réseau de sentes
- 18 Les berges de l'Oise
- 19 Alignements d'arbres
- 20 Arbres remarquables
- 21 Villa Les Saules + parc boisé
- 22 Maison de pierre
- 23 Villas liées au développement de la voie ferrée
- 24 Ecole du Centre
- 25 Parc du Château Blanc
- 26 Parcelle agricole
- 27 Espace boisé

ANNEXE VI

Liste de végétaux recommandés

Liste des espèces d'arbres correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisés en isolé, groupes d'arbres pour l'ornement, l'ombre ou dans des haies de type bocagères associés à des arbustes naturels avec pour indication les hauteurs adultes des sujets à prendre en compte lors de la plantation.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et Intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	10-15m	Caduc	Feuilles vert vif luisant, rouge à l'automne	Fruit crus	Non	Profond + fortes racines latérales	Soleil, mi-ombre	Sec à frais, riche, calcaire et bien meuble
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	15-20m	Caduc	Feuilles alternes vert sombre, légèrement échancrées au sommet	Non	Moyen	Moyen-très profond mais à éloigner de canalisation (2m-3m mini)	Soleil, mi-ombre	Riche, frais à humide (voir trempé) et légèrement acide
Aulne blanc	<i>Alnus incana</i>	5-10m	Caduc	Feuilles vert foncé dessus, gris-blanc dessous	Non	Moyen	Moyen-très profond mais à éloigner de canalisation (2m-3m mini)	Soleil, ombre légère	Sec à humide (trempé) et calcaire. Craint l'humidité stagnante
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	10-15m	Arbre pleureur	Ecorce blanc argenté puis noire à la base du tronc en vieillissant. Feuilles vert brillant puis jaune en automne	Non	Fort (utilisation très limitée - 1à2)	Pivotant à racines principales latérales traçantes à fort chevelu	Soleil	Tous types même sableux, pauvre et très sec
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>	15-20m	Caduc	Feuilles dentelée brillante. Fruits comestibles	Non	Faible (pas de restriction)	Profond et s'étalant largement	Soleil, ombre légère	Peu exigeant. Pas trop sec, riche et acide, fuit les terrains détrempés
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	15-20m	Marcescent	Feuilles dentées sur leur pourtour puis couleur or à l'automne et un aspect " chiffonné " l'hiver	Non	Moyen	Moyen pivotant puis rayonnant à fort chevelu	Soleil à ombre	Majorité des sols modérément sec à humide, profond, acide à alcalin
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	>20m	Marcescent	Feuilles profondément lobées alternes	Fruits	Fort (utilisation très limitée - 1à2)	Profond et vertical, à partir de 30ans racines latérales puissantes et à nouveau vertical	Soleil direct à indirect	Peu exigeant. Dvp max. substrat fortement minéralisé, profond et frais à humide
Chêne sessile	<i>Quercus petrae</i>	>20m	Marcescent	Feuilles profondément lobées possédant un long pétiole	Fruits	Fort (utilisation très limitée - 1à2)	Profond et vertical, à partir de 30ans racines latérales puissantes et à nouveau vertical	Soleil direct à indirect	Peu d'exigence. Sec à frais, argilo-sableux et acide. Craint l'humidité stagnante
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	10-15m	Caduc	Feuilles opposées vert foncé, devenant jaune d'or à l'automne	Non	Faible (pas de restriction)	Pivotant s'étalant dans les bons sols	Soleil, ombre légère	Peu exigeant. Sec à frais, calcaire. Craint l'humidité stagnante
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	>20m	Caduc	Feuilles composées de 7 à 13 folioles dentées. Se reconnaît l'hiver à ses bourgeons noirs	Non	Moyen	Profond, mixte (Pivot. verticale les 10 premières années puis racines latérales très vigoureuses et dépassant la couronne)	Soleil, mi-ombre	Frais à humide, profond, riche, meuble et bien aéré
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	>20m	Marcescent	Feuilles alternes cuivrées à l'automne, d'aspect lisse l'hiver	Fruits (troubles respiratoires)	Faible (pas de restriction)	Fortes racines principales latérales (1 à 1,4m de prof.), s'étalant largement formant des galettes de 30cm, racines extrêmement sensibles au compactage, piètinement, changement d'humidité du sol, inondations	Soleil à ombre	Peu exigeant. idéal frais à humide, nutritif argilo-calcaire
Merisier	<i>Prunus avium</i>	15-20m	Caduc	Feuilles devenant orange à l'automne. Floraison blanche en juin, produisant de petites cerises aigres. Se reconnaît à son écorce rougeâtre	Non	Non	Pivotant et étalé: racines principales très fortes, racines verticales modérément développées	Soleil, ombre légère	Peu exigeant. idéal argileux, profond, riche, frais à humide et neutre à très alcalin
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	15-20m	Caduc	Fruits comestibles et bois d'une grande qualité	Non	Faible (pas de restriction)	Racine principale profonde et très épaisse, puis s'étalant largement avec un fort chevelu dans la couche supérieure du sol	Soleil direct à indirect	Tous types. Pas trop sec à humide
Osier brun	<i>Salix triandra</i>	5-10m		Cultivé de longue date pour la vannerie	Non	Faible (pas de restriction)	Étalé	Soleil	Lourd, pauvre. sec à humide
Poirier commun*	<i>Pyrus communis</i>	5-10m	Caduc	Floraison blanche, fruits comestibles	Non	Non	Vigoureux et profond	Soleil	Ordinaire, sans trop de clacaire, pas trop sec et frais
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	5-10m	Caduc	Fleurs blanches, teintées de rose au printemps et petites pommes, jaune verdâtre, teintées de rouge en automne	Pépins (à forte dose)	Non	Pivotant avec de fortes racines latérales	Soleil	Ordinaire, pas trop sec à frais

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>	15-20m	Caduc	Feuilles d'abord rouge bronze, puis vert foncé, enfin jaune en automne qui tremble et bruisse à la moindre brise	Non	Faible (<i>pas de restriction</i>)	Tracant et pivotant, sol fortement colonisé mais dépendant de la nature des sols. Production de dragons	Soleil direct à indirect	Tous types. Préfère substrat modérément riche, acide à alcalin
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudo-acacia</i>	10-20m	Caduc	Floraison blanche, fruits en gousses aplatis	Feuilles et graines (troubles graves du tube digestif)		En piquet les premières années, puis descend et s'étale très largement en colonisant la couche supérieure du sol	Soleil	Peu exigeant. Préfère sol argileux, riche, frais à modérément sec et légèrement acide à alcalin
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	15-20m	Caduc	Argentées, les feuilles deviennent ensuite blanc grisâtre	Non	Faible (<i>pas de restriction</i>)	Étalé, très étendu avec un chevelu très dense	Soleil	Humide, riche et alcalin
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	3-8m	Caduc	Excellente source d'osier pour la vannerie	Non	Faible (<i>pas de restriction</i>)	Étalé, très ramifié, insensible aux inondations	Soleil	Humide à trempé
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	5-8m	Caduc	Chatons argentés à la fin de l'hiver, très décoratifs. Les rameaux et pétioles sont rougeâtres	Non	Faible (<i>pas de restriction</i>)	Étalé, très ramifié	Soleil direct à indirect	frais et humide
Sorbiers des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>	6-12m	Caduc	Floraison blanche en mai, suivie d'une fructification en grappes rouges. Arbre de petite taille, très décoratif	Fruits crus	Non	Type vertical, descendant jusqu'à 2m de profondeur, avec des racines latérales étalées à plat	Soleil direct à indirect	Sans exigences. Dvp max. Sol frais à humide, acide
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	20-30m	Caduc	Embaume lors de sa floraison	Non	Faible (<i>pas de restriction</i>)	En piquets les 10 premières années puis puissant, pivotant et irrégulier à fort chevelu	Soleil, mi-ombre	Modérément sec à frais, riche et légèrement acide à alcalin
Marronniers	<i>Aesculus hippocastanum</i>	>20m	Caduc	-	Fruits (maux et troubles digestifs)	Non	Pivotant et profond et s'étalant très largement	Soleil direct à indirect	Frais à humide, riche profond, légèrement acide à alcalin
Platanes	<i>Platanus x acerifolia</i>	>20m	Caduc	-	Non	Fort (<i>utilisation très limitée - 1à2</i>)	Pivotant. Racines principales profondes et très ramifiées. Racines latérales étalées et vigoureuses (soulève la surface du sol)	Soleil direct à indirect	Peu exigeant. Préfère substrat profond, humide, meuble un peu argileux. Neutre à très alcalin
* Essence faisant l'objet d'une interdiction de plantation dans le cadre de la propagation du feu bactérien (arrêté du 12/08/1994) des précautions sont à prendre avec une certification du pépiniériste.									

Liste des espèces arbustives naturelles correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type champêtre au regard des spécificités suivantes.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Aubépine épineuse*	<i>Crataegus laevigata</i>	4-6m	Caduc	Produit une profusion de fleurs doubles, rose franc suivies de fruits globuleux rouges	Non	Non	Profond, largement étendus et racines très dures	Soleil, mi-ombre	Tous types. Pas trop pauvre, ni trop léger, modérément sec à humide, acide à légèrement alcalin
Aubépine à un style*	<i>Crataegus monogyna</i>	2-6m	Caduc	Arbuste épineux. Floraison blanche et odorante en mai juin. Fruits rouges consommables en gelée	Non	Non	Profond, largement étendu et racines très dures	Soleil, mi-ombre	Tous types. Préfère substrats calcaires, profonds et nutritifs
Bourdaïne	<i>Frangula alnus ou Rhamnus frangula</i>	1-5m	Caduc	Ecorce lisse d'abord grisâtre avec des mouchetures plus claires. Des petites fleurs verdâtres apparaissent à la fin du printemps	Fruits (colique)	Non	Profond, peu ramifié et émettant des dragons	Soleil, mi-ombre	Frais à trempé, profond, acide, argilo-sableux et glaiseux
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	1-5m	Persistant	Croissance lente	Feuilles et fruits (purgatif drastique)		Pivotant, très ramifié, s'étalant largement et pénétrant très profondément	Soleil à ombre	Neutre à très calcaire, riche, pas trop sec et léger
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3m	Caduc	Ses fleurs sont blanches, et ses fruits rouges translucides, très décoratifs	Baies (troubles digestif, cardiaque, convulsions...)	Non	Très étalé, très ramifié et fixant le sol	Soleil à ombre	Légèrement acide à très alcalin, humide, argileux à forte proportion de calcaire

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	2-6m	Caduc	Floraison jaune vif dès la fin de l'hiver, fruits en automne comestibles	Non	Non	Pivotant intensif et très ramifié.	Soleil, mi-ombre	Tous types. Préfère PH > 7,4
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	2-5m	Caduc	Feuilles aux nervures marquées, prenant une jolie coloration rouge à l'automne	Non	Non	Pivotant, très ramifié et émettant des drageons	Soleil, mi-ombre	Peu exigeant. Sec à humide, apprécie le calcaire
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	1-5m	Caduc	Fleurs rose pâle, très légèrement odorantes en mai juin	Non	Non	Vigoureux, profond, peu ramifié, émettant beaucoup de drageons	Soleil direct à indirect	Peu exigeant. Dvp max. Pas en terrain trempé
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	1,5-2m	Caduc	Fleurs blanches, fruits comestibles	Non	Non	Étalé, en surface et très nombreux drageons	Soleil direct à indirect	Pas trop sec à humide, riche, acide à alcalin
Charmille	<i>Carpinus betulus</i>	selon taille	Marcescent	Feuilles ovales vert moyen puis jaune orangé en automne	Non	Moyen	Moyen pivotant puis rayonnant à fort chevelu	Soleil à ombre	Sec à humide, profond, acide à alcalin. Pas d'humidité stagnante
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	2-6m	Caduc	Feuilles opposées ovales, vert tendre se colorant en rouge à l'automne. Produit des fruits rose et orange très décoratifs à l'automne	Fruits (36 sont mortels, 3-4 suffisent pour une violente purgation)	Non	Fines racines de profondeur moyenne, très dense dans la couche supérieure du sol	Soleil, mi-ombre	Toilère sol cultivé neutre à très alcalin et modérément sec à détrempé. Préfère sol humide et nutritif
Genet à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	1-3m	Caduc	Ecorce jaunâtre fissurée aux rameaux. Floraison jaune, marquée de rouge	Fruits (très toxique)	Non	Charnu et profond	Soleil	Peu exigeant. Ne supporte pas la forte humidité
Groseille à maquereau	<i>Ribes uva-crispa</i>	1-2m	Caduc	Fruits comestibles en baies globuleuses, velues (groseilles à maquereau)	Non	Non	Ramifié	Soleil	Ordinaire, pas trop sec à frais
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	2-10m (se taille bien)	Persistant	Croissance lente	Aiguille et graine (troubles digestifs parfois cardiaques)		Très profond densément ramifié à fort chevelu et radicelle	Soleil indirect à ombre (soleil si humidité)	Pas trop pauvre, modérément sec à humide, et acide à neutre
If commun	<i>Taxus baccata</i>	1-15m (se taille bien)	Persistant	-	Ancienne aiguille, graine	Non	Très profond, densément ramifié	Soleil, mi-ombre	Frais à humide, riche et calcaire
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus</i>	1-3m	Caduc à semi-persistant	Tige retombant en arceaux, très épineuse, petites fleurs blanches et fruits formant de petites grappes (mûres), très savoureux	Non	Non	Long et peu ramifié, drageonnant	Soleil à ombre	Peu exigeant et grande tolérance
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i> L	3-5m	Caduc	Fruit comestible après bletissement	Non	Non	Profond	Soleil, mi-ombre et chaude	Modérément sec et pas trop pauvre. Préfère substrat argilo-calcaire, riche et profond
Nerprun cathartique	<i>Rhamnus catharticus</i>	2-5m	Caduc	Se desquame en vieillissant, floraison très parfumée à la fin du printemps	Baies	Non	Racines principales profondes, largement étalées et émettant des drageons	Soleil, mi-ombre	Robuste et sans exigence. Préfère substrat calcaire, meuble et chaud
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	5-7m	Caduc	Feuilles jaune à l'automne. Apparition de chatons décoratifs à la fin de l'hiver sur les arbres mâles. Fruits comestibles	Non	Fort	Horizontal largement étalé comportant une forte proportion de chevelu et quelques racines verticales	Soleil, mi-ombre	Tous types. Préfère sol fertile. Fuit substrat acide et marécageux
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	1-4m	Caduc	Floraison blanche et précoce (mars), avant l'apparition des feuilles. Fruits comestibles après gelées appelés « prunelles » à la fin de l'été	Non	Non	Racines s'étalant à plat et colonisant le sol de manière intensive, très abondants rejets du pied	Soleil direct à indirect	Fort capacité d'adaptation. Préfère substrat argilo-calcaire et riche
Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	4-10m	Caduc	Arbre étalé, gracieux, produisant une multitude de fleurs blanches, très parfumées	Non	Non	Racines puissantes et descendant profondément	Soleil	Toilère la majorité des sols

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et Intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	1-2m	Caduc	Fleurs de petite dimension, 2cm de diamètre, au parfum musqué se parent de blanc pur.	Non	Non	Dragonnant	Soleil, mi-ombre	Sec à humide, riche et neutre à modérément acide
Rosier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	0,5-3m	Caduc	Fleurs simples, parfumées au début de l'été, croissance rapide	Non	Non	Racine principale profonde, sans drageons	Soleil direct à indirect	Peu exigeant. Tous sols meubles, modérément secs à secs et neutres à très alcalin
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	2-3m	Semi-persistant	Feuilles lisses et larges, vertes et luisantes. Fleurs blanches et odorantes au printemps	Feuille et baie	Moyen	Étalées, réseau dense de fines racines qui colonisent intensivement le sol laissant peu de plantes pousser au pied	Soleil à ombre	Peu exigeant. Préfère sol calcaire
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	1-3m	Caduc	Fruits rouges puis noirs en août/septembre	Baie	Non	Racines étalées à plat, ramifiées de manière dense et intensive	Soleil, ombre légère	Tous sols secs à frais, même pauvres, sableux et caillouteux et légèrement acides à alcalins. Ne supporte pas les terrains détrempés
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	2-4m	Caduc	Feuilles brun rougeâtre à l'automne. Floraison blanche odorante qui lui vaut également l'appellation de « boule de neige »	Baie	Non	Racines étalées à plat, ramifiées de manière dense et intensive. Drageons	Soleil, mi-ombre	Frais à trempé, riche et légèrement acide à très alcalin

* Essence faisant l'objet d'une interdiction de plantation dans le cadre de la propagation du feu bactérien (arrêté du 12/08/1994) des précautions sont à prendre avec une certification du pépiniériste.

Liste des espèces arbustives fleuries et à feuillage décoratif pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type horticole, en milieu urbain, ou pour réaliser un jardin d'ornement.

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et Intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Abelia	<i>Abelia</i>	2-3m	Persistant	Floraison abondante estivale sous forme de petites clochettes	Non	Non	-	Soleil, mi-ombre	Normal, argileux, humide
Aucuba	<i>Aucuba</i>	0,5-3m	Persistant	Feuillage panaché et ses fruits rouges	Feuilles et baies	-	-	Soleil, mi-ombre	Sol ordinaire, sans trop de calcaire, pas trop sec à frais
Arbre aux papillons	<i>Buddleia</i>	4-5m	Caduc	Floraison estivale, grande grappes florales parfumées qui attirent les papillons, syrphes, bourdons et abeilles	Feuilles, écorce, racines	-	Charnu, superficiel et étalé	Soleil	Léger pas trop sec à frais
Arbre à perruques	<i>Cotinus x 'Grace'</i>	2-5m	Caduc	Couleurs automnales flamboyantes, inflorescences érigées rose pourpré et retombantes en été	Feuilles et fruits	-	Racines principales épaisses s'étalant à plat	Soleil	Léger même calcaire, frais
Amélanchier	<i>Amelanchier</i>	1-5m selon variété	Caduc	Couleurs rouge orangée d'automne. Floraison blanche en mars-avril	Non	Non	Masse de racines principale étalée et ramifiée	Soleil direct à indirect	Nomade, acide à légèrement alcalin, modérément sec à humide
Berberis	<i>Berberis</i>	1-3m selon variété	Caduc ou persistant	-	Baies et racines	Non	Fin et dense ou à racine principale puissante suivant variété	Soleil direct à indirect	Tous sols modérément secs à humides et légèrement acides à alcalins
Boule de neige	<i>Viburnum opulus</i>	2-3m	Caduc	Feuilles se colorant en brun rougeâtre à l'automne. Floraison blanche odorante	Non	-	Étalé à plat, ramifications denses et intensive. Drageonnant	Soleil, mi-ombre	Frais à trempé, riche et légèrement acide à alcalin
Buisson ardent*	<i>Pyracantha</i>	1-4m selon variété	Persistant	Décoratif grâce à ses baies colorées	Baies (modérément)	Non	Puissant et profond	Soleil direct à indirect	Tous sols meubles, secs à frais. 5,5<PH<7,5
Céanothe	<i>Ceanothus</i>	1-3m selon variété	Caduc ou persistant	Floraison bleue	Non	Non	-	-	Selon variété

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et Intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Oranger du Mexique	<i>Choisya</i>	1-3m selon variété	Persistant	Feuilles vert clair à vert foncé, floraison blanche au printemps et à l'été	Non	Non	-	Soleil, mi-ombre	Sol léger, pauvre, pas trop sec à frais
Chèvrefeuille arbustif	<i>Lonicera nitida</i>	0,5-2m selon variété	Persistant	Très petites feuilles, vert foncé, brillant au dessus, floraison blanche parfumée au printemps	Baies et feuilles	Non	-	Soleil, mi-ombre	Tous types de acides à alcalins. Aucune exigence
Cotoneasters*	<i>Cotoneaster</i>	1-5m selon variété	Caduc ou persistant	-	Baies (modérément)	Non	Étalé plus ou moins important suivant variété	Soleil , mi-ombre	Tous sols cultivés
Cornouillers	<i>Cornus</i>	1-5m selon variété	Caduc	Floraison en février avant l'apparition des feuilles	Baies (Cornus sanguineum)	Non	Ramifié légèrement étalé à pivotant suivant la variété	Soleil à ombre selon variété	Selon variété
Deutzia	<i>Deutzia</i>	1-5m selon variété	Caduc	Floraison abondante blanches ou roses, quelquefois pourpre mauve au Printemps	Non	Non	Étalé en surface	Soleil direct à indirect	Peu exigeant. Préfère substrats nutritifs à humidité constante
Eleagnus	<i>Elaeagnus</i>	1-3m selon variété	Caduc ou persistant	Résistant à la sécheresse, au froid, à la pollution, au vent, aux sols salés, aux tailles répétées et est peu sensibles aux maladies. Floraison crème en été	Non	Non	charnu, plus ou moins profond ou étalé suivant variété	Soleil , mi-ombre selon variété	Selon variété
Escallonia	<i>Escallonia</i>	2-4m	Persistant	Fleurs tubulaires de mai à septembre (selon les variétés), parfumées et nectarifères	Non	Non	-	Selon variété	Neutre, acide, alcalin
Fusains	<i>Euonymus</i>	0,5-4m selon variété	Caduc ou persistant	Décoratif par ses couleurs automnales et ses fruits	Baies (Fusain d'Europe)	Non	Racines denses, étalées et superficielles	Soleil , mi-ombre	Tous types
Forsythia	<i>Forsythia</i>	1-3m selon variété	Caduc	Floraison principalement jaune en mars	Non	Non	Racines charnues et peu ramifiées, racines principales étalées a plat	Soleil	Nutritif, frais et pas trop calcaire
Groseillier fleur	<i>Ribes sanguineum</i>	1m	Caduc	Floraison en grappes roses en avril avant les feuilles	Non	Non	Charnu, racines principales profondes et peu ramifiées	Soleil	Peu exigeant. Pas trop sec à frais
Kolkwitzia	<i>Kolkwitzia</i>	2-3m	Caduc	Floraison rose abondante en avril-juin, mellifère	-	-	-	Soleil, mi-ombre	Pas d'exigence particulière
Laurier du Portugal	<i>Prunus lusitanica</i>	2-3m	Persistant	Feuillage coriace, vert foncé, floraison blanche à jaune entre mai et juin (selon le climat)	-	-	-	Soleil	Ordinaire, pas trop sec à frais
Laurier palme	<i>Prunus laurocerasus</i> 'caucasica'	2-3m	Persistant	Floraison printanière en grappe dressées de couleur blanche	Toute la plante	-	Vigoureux, racines principales profondes	Soleil à ombre	Frais, drainé. Craint le calcaire
Laurier sauce	<i>Laurus nobilis</i>	3-5m	Persistant	Floraison printanière jaune, sensible aux grands froids, baies de couleur noire, feuilles utilisées en cuisine comme aromate	Non	Non	-	Soleil	Idéalement riche, léger et sablonneux. Acide à calcaire. Bien drainé
Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>	2-3m	Persistant	Feuille vert foncé, floraison blanche en hiver	Fruits	Non	-	Soleil, mi-ombre	Peu exigeant. Sec à frais, riche et légèrement acide à alcalin
Lilas	<i>Syringa vulgaris</i>	3-5m	Caduc	Aspect lisse, d'un vert tendre. Floraison abondante, mauve au printemps	Non	Non	Largement étendu, densément ramifié. Racines principales profondes	Soleil direct à indirect	Argileux, modérément sec à frais, riche, sablo-humique, meuble
Mauve en arbre	<i>Hibiscus syriacus</i>	2-3m	Caduc	Floraison spectaculaire qui se renouvelle constamment de juillet à octobre	Non	Non	Charnu et pivotant	Soleil direct à légèrement indirect	Argilo-sableux, bien drainé, riche, frais à modérément sec, légèrement acide à alcalin
Millepertuis	<i>Hypericum</i>	1-2m selon variété	Semi-persistant	Floraison estivale jaune vif (caractéristiques variables selon variétés)	Feuilles et fleurs	Non	-	Soleil à ombre (H. calycinum)	Pas d'exigence particulière. Pas trop sec

Nom commun	Nom latin	Taille	Feuillage	Caractéristiques et intérêt	Toxicité	Allergisant	Système Racinaire	Exposition	Sol
Osmanthe	<i>Osmanthus</i>	3-5m	Persistant	Feuillage persistant rappelant celui du houx et floraison blanche tardive très parfumée (caractéristiques variables selon variétés)	Non	Non	-	Selon variété	Selon variété
Photinia	<i>Photinia</i>	2-3m	Persistant	Feuillage persistant, allant du rouge foncé au printemps au vert brillant à l'automne,	Non	Non	Racines étalées à plat, ramifiées	Soleil direct à indirect	Humique, bien drainé, pas trop pauvre, frais à humide, acide à neutre
Physocarpus	<i>Physocarpus</i>	1-3m	Caduc	Floraison blanche à rosé en début d'été	Non	Non	-	Soleil à ombre	Sec ou humide, acide à alcalin
Seringat	<i>Philadelphus coronarius</i>	2-3m	Caduc	Floraison blanche parfumée en mai – juin (petites fleurs en bouquets)	Non	Non	Vigoureux, pivotant extrêmement étendu	Soleil, mi-ombre	Tous types. Préfère l'humidité constante
Spirée	<i>Spiraea</i>	0.5-3m selon variété	Caduc	Il existe plus d'une centaine d'espèces à floraison blanche ou de diverses teintes de rose, floraison de printemps ou floraison d'été	Non	Non	-	Soleil, mi-ombre	Pas d'exigence particulière
Symphorine	<i>Symphoricarpos</i>	1-2m selon variété	Caduc	Fruits blanc décoratifs à l'automne	Bales (modérément)	Non	Etalé à plat, très ramifié et étendu. Drageonnant	Soleil à ombre selon variété	Pas d'exigence particulière
Weigelia	<i>Weigelia</i>	1-5m selon variété	Caduc	Petites fleurs blanches, roses ou rouges, en forme de cloches, regroupées en petits bouquets tout le long des rameaux à partir de mai	Non	Non	Racines étalées à plat	Soleil direct à indirect	Frais à humide, riche, meuble et acide à légèrement alcalin
* Essence faisant l'objet d'une interdiction de plantation dans le cadre de la propagation du feu bactérien (arrêté du 12/08/1994) des précautions sont à prendre avec une certification du pépiniériste.									

ANNEXE VII

**Arrêté préfectoral en vigueur
relatif au classement des infrastructures
de transport terrestres
au titre de la lutte contre le bruit**



PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION
DES COLLECTIVITÉS
LOCALES DE
L'ENVIRONNEMENT
ET DE
L'AMÉNAGEMENT

Bureau de l'Urbanisme
et des Affaires Foncières

01.201

Cergy-Pontoise, le

ARRETE

**Portant classement des
infrastructures de transports terrestres dans la
Commune de Mériel
au titre de la lutte
contre le bruit.**

**LE PREFET DU VAL D'OISE,
CHEVALIER DE LA LEGION
D'HONNEUR**

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

VU la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

VU le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

VU le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté ministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

VU l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

CONSIDERANT l'absence de réponse de la commune de Mériel dans le délai de trois mois prévu par la loi,

SUR la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise;

ARRETE :

Article 1^{er} : Les dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans la Commune de Mériel aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

Article 2 : Les tableaux suivants donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain.

Les tableaux A1 et A2 concernent les infrastructures de transports terrestres – routières et ferroviaires – existantes, et les tableaux B1 et B2 concernent les infrastructures – routières et ferroviaires – en projet.

Tableau A1

N° REF	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Catégorie	Largeur maximale
Autoroutes, routes nationales, routes départementales						
RN184:1	RN184	Limite commune Villiers-Adam	Limite commune Villiers-Adam	ouvert	1	300 m
RD9:1	RD9	RD922	RD1	ouvert	5	10 m
RD922:1	RD922	Limite commune L'Isle Adam	RD151	ouvert	3	100 m
RD922:2	RD922	RD151	RD9	ouvert	4	30 m
RD922:3	RD922	RD9	Limite commune Méry/Oise	ouvert	4	30 m
RN184:2	RN184	Limite commune Villiers-Adam	Vers RD104	ouvert	1	300 m

Tableau A2

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
328	Ligne de Ermont-Eaubonne à Valmondois	2514	Bv St Leu la Forêt	Bv de Valmondois	3	100 m

Tableau B1 :

n° Réf	Nom de la rue ou voie	début tronçon	fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
Pas de route projetée classable sur la commune de Mériel						

Tableau B2 :

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
Pas de ligne projetée classable sur la Commune de Mériel						

N.B. :

Définition des colonnes des tableaux A1 et B1 :

La première colonne correspond au numéro d'identification du tronçon de voie concerné ou sa dénomination. Un même axe est divisé en plusieurs tronçons présentant des caractéristiques homogènes.

La deuxième colonne précise, le cas échéant, le nom de la rue correspondant au tronçon classé.

Les troisième et quatrième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La cinquième colonne donne la nature du bâti environnant. Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme NF S.31-130.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit : ceux-ci sont déterminés à l'aide de la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Il arrive parfois que le secteur affecté par le bruit d'une portion de voie située sur une commune voisine s'étende sur le territoire communal de Mériel. Dans ce cas, le tronçon concerné apparaît dans le tableau A1 *en italique*.

Définition des colonnes des tableaux A2 et B2 :

La première colonne donne le numéro de la ligne du réseau ferré national concernée.

La deuxième colonne précise le nom de la liaison correspondante.

La troisième colonne correspond au numéro du tronçon concerné de voie classée.

Les quatrième et cinquième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

* La largeur des secteurs affectés par le bruit est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 96 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Les copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont annexées au présent arrêté.

Article 4 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit définis à l'article 2 sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 " acoustique : Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U";
 - à une distance de l'infrastructure(*) de 10 mètres, augmentée de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.
- L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

(*) Cette distance est mesurée : à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, pour les infrastructures routières et à partir du bord extérieur de la voie la plus proche, pour les infrastructures ferroviaires.

Article 5 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, et sera affiché pendant un mois dans la mairie de la Commune de Mériel. Il entrera en vigueur à compter de l'accomplissement de la dernière formalité de publicité.

Article 6 : Le présent arrêté sera tenu à la disposition du public dans les lieux suivants:

Préfecture et Sous-Préfecture de Pontoise,
Direction Départementale de l'Equipe-ment,
Mairie de la Commune de Mériel.

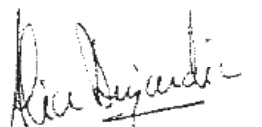
Article 7 : Les tableaux A1, A2, B1, B2, la cartographie de classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, figureront au nombre des annexes au Plan d'Occupation des Sols. Ces documents porteront référence de l'arrêté préfectoral correspondant et indication des lieux où il peut être consulté.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Monsieur le Maire de Mériel dans les documents graphiques du Plan d'Occupation des sols.

Article 8 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Pontoise
- Monsieur le Maire de Mériel
- Monsieur le Président du Réseau Ferré Français
- Monsieur le Directeur de la S.N.C.F. Paris Nord
- Monsieur le Président du Conseil Général du Val d'Oise
- Monsieur Directeur Départemental de l'Equipe-ment du Val d'Oise.

Pour ampliation
Pour le PRÉFET,
Le Chef du Bureau des Affaires
Foncières et de l'Urbanisme


Alice DUJARDIN

FAIT A CERGY-PONTOISE LE 27 SEP. 2007
LE PREFET,

Signé:
Michel MATHIEU

COMMENT CONCEVOIR SON BATIMENT POUR BIEN S'ISOLER

➔ Par une réflexion sur la disposition du plan de masse au stade de l'esquisse et de l'avant projet

Elle porte sur la disposition du plan de masse des bâtiments. L'exigence pouvant varier suivant l'implantation des bâtiments, ils seront disposés de telle sorte que les façades sensibles soient protégées au maximum.

Cette réflexion s'applique également à la position des pièces du logement par rapport aux façades exposées.

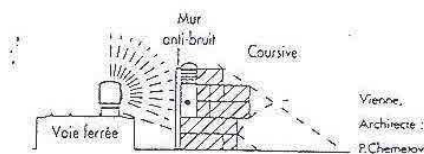
• Bien exposer le bâtiment

- Privilégier des formes réduisant les surfaces de façades exposées directement en plan et en coupe, des plans d'ensemble en U, en L ou en T, fermés côté bruit.

- Dans la mesure du possible, n'exposer directement aux bruits que des pièces de service, des coursives, des sas protecteurs, ou des façades pleines.

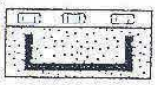
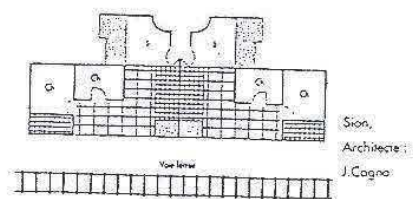
- Faire en sorte que les pièces principales et les façades ouvertes ne soient pas exposées aux bruits, ou ne le soient qu'indirectement.

Exemple de coupe



Espace tampon, protecteurs des bruits de la voie ferrée, pièces principales orientées à l'opposé.

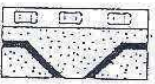
Exemple en plan :



Une cour exposée aux bruits



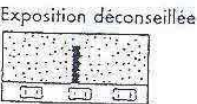
Une cour calme



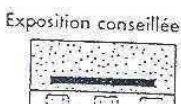
Des bâtiments s'ouvrant sur la voie



Des bâtiments figurant une digue et un verrou contre le bruit



Toutes les façades exposées au bruit



Une façade exposée au bruit avec une façade calme



Façades latérales exposées au bruit



Façades latérales calmes perpendiculaires aux voies

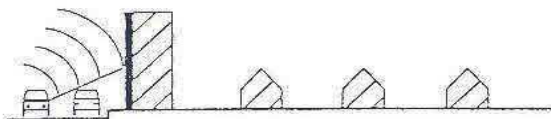
Distribution intérieure adaptée au problème de bruit, pièces de services sur la façade, séjour et chambres donnant sur l'arrière ou sur la façade bruyante à travers un espace intermédiaire.

• Concevoir un bâtiment-écran

Surexposer un bâtiment (dans la limite des solutions de conception architecturale interne et des techniques d'isolation acoustique qui devront lui être appliquées) permet de protéger tout un territoire ainsi libéré des contraintes acoustiques. Construire le bâtiment en hauteur et au plus près de la source, organiser de façon adaptée sa distribution intérieure.

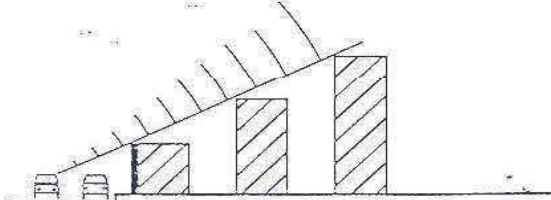
- Bâtiment rempart (haut et encerclant)

Il protège totalement les bâtiments moins élevés que lui. Attention, toutefois aux réflexions du bruit sur la façade « rempart » qui risquent d'aller vers les façades d'autres bâtiments.



- Succession de bâtiments de hauteur croissante

Ils bénéficient chacun d'une protection relative (très bonne dans les étages inférieurs, moins bonne dans les étages supérieurs) : un premier bâtiment en protège partiellement un second, plus sensible au bruit, qui en protège partiellement un troisième, particulièrement sensible au bruit - etc...

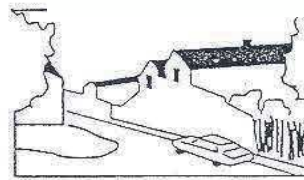


• Associer les principes protecteurs

Il est rare que l'on puisse appliquer des solutions radicales. L'éloignement trouve vite ses limites, comme la hauteur des écrans, la conception du plan de distribution des logements, l'orientation des bâtiments (la source de bruit n'est pas toujours au Nord ...). Aussi les architectes associent plusieurs types de solutions.

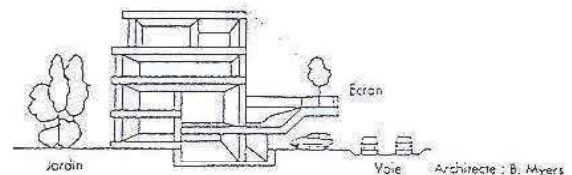
Exemples :

- Ecran partiel prolongeant un mur pignon aveugle



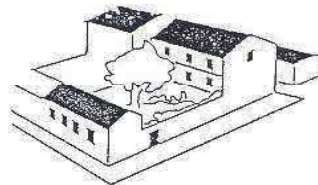
Architecte : M. Ferrand

- Ecran et recul du bâtiment utilisant la dénivellation du terrain



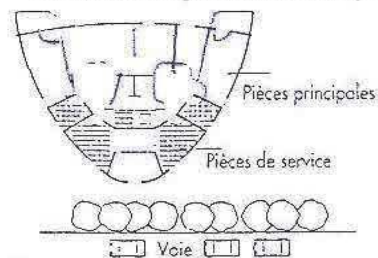
Architecte : B. Myers

- Premier bâtiment protecteur et recul d'un second bâtiment pour ménager un espace intermédiaire agréable.



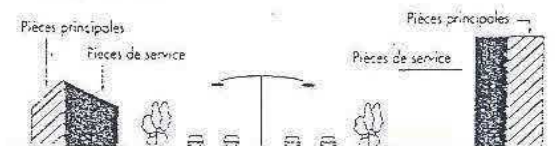
Aix en Provence XVIII^e siècle

- Conception du plan des logements de manière à éloigner les pièces de la façade exposée.

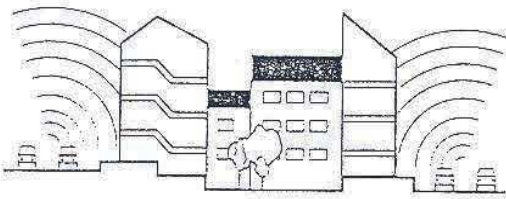


Architecte : E. Aillaud

- Eloignement et orientation préférentielle du bâtiment.



- Orientation des pièces d'habitation par rapport aux différentes sources de bruits extérieurs.



Le meilleur compromis est à trouver pour une orientation des façades qui tient également compte de l'ensoleillement en hiver et en été.

➔ Par l'isolement acoustique des façades et des toitures

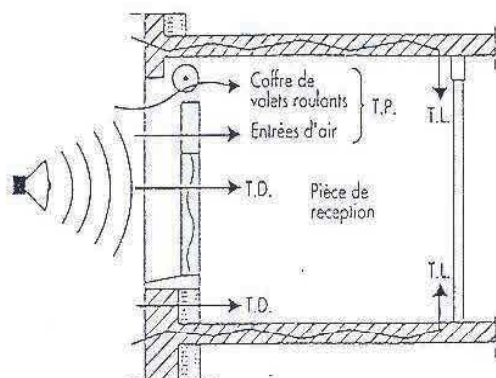
L'isolement d'un logement par rapport aux bruits extérieurs dépend principalement de la qualité acoustique des éléments qui composent l'enveloppe du bâtiment.

• Les voies de transmission du bruit vers l'intérieur des logements :

les transmissions directes (TD) transitent par l'intermédiaire des murs, des fenêtres, des allèges.

les transmissions latérales (TL) s'effectuent par les parois solidaires de la façade (planchers, cloisons) plus ou moins rayonnantes.

les transmissions parasites (TP) pénètrent par les entrées d'air, les coffres de volets roulants, et les éventuels défauts de construction (fissures, orifices dus au manque d'étanchéité des composants de la façade).



• Les façades

Le rapport surface de façade exposée sur volume protégé est à minimiser.

La forme de la façade, les balcons, les loggias, peuvent réduire, sous certaines conditions, la transmission du bruit à l'intérieur des logements.

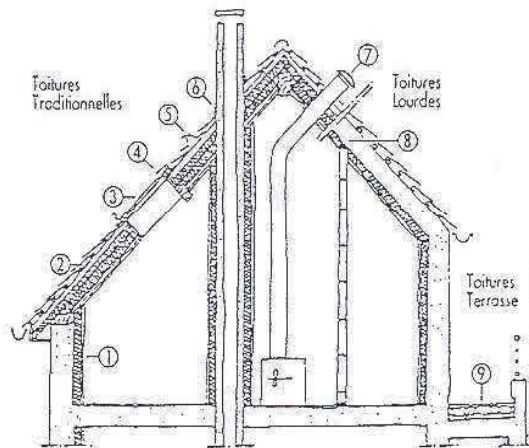
Une attention particulière est à porter au choix des composants et à la mise en œuvre aux points les plus faibles de la façade (fenêtres et parois vitrées, entrées d'air, coffres de volets roulants).

Des espaces tampons, entre la façade et les pièces principales du logement (loggias fermées, escaliers, coursives, rangements, salles de bains, ...), peuvent être utilisés pour atténuer les nuisances sonores.

Les toitures

Elles participent à l'isolement du bâtiment lorsqu'elles sont exposées au bruit de l'infrastructure.

POINTS A SURVEILLER



1) Piédroit :

- continuité de l'isolant au niveau de la sablière.

2) Partie courante :

- rapports d'essais avec description des composants,
- mise en œuvre,
- calcul et détail d'exécution.

3) Fenêtres de toit :

- rapport d'essai du châssis (y compris l'entrée d'air ouverte)

4) Entrée d'air autoréglage :

- rapport d'essai du $D_{n,e}$ (ou D_{n10}).

5) Chatière :

- incidence possible du nombre de chatières par m^2 de toiture sur l'isolement

6) Conduit de fumée :

- étanchéité du raccord avec la toiture,
- isolation du conduit.

7) VMC :

- sortie d'air : raccord soigné

8) Raccordement des cloisons (pour les toitures lourdes),

- nature des cloisons (souple ou rigide) et détail de jonction,
- calcul de l'incidence des transmissions latérales.

Pour obtenir des isolements D_{nAT} compris entre 30 et 35 dB(A), on peut se référer aux exemples de solutions du CSTB. Au delà, une étude acoustique est nécessaire.

- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.
- L'arrêté n° 95-22 du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres.
- L'arrêté du 5 mai 1995, relatif au bruit des infrastructures routières.
- L'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Y - OBJECTIFS CONNEXES A L'ISOLATION ACOUSTIQUE DES FACADES

- Respecter les exigences de pureté de l'air par un renouvellement d'air dans les logements, conforme à l'arrêté du 24 mars 1982 modifié par celui du 28 octobre 1983.
- Maintenir le confort thermique dans les logements en saison chaude, fenêtres fermées (arrêté du 30 mai 1996, puis Nouvelle Réglementation Thermique en cours d'élaboration).
- Assurer la sécurité des habitants : prévention des risques d'asphyxie due aux équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à combustion (arrêté du 24 mars 1982), prévention des risques d'incendie (arrêté du 31 janvier 1986).
- Préserver l'équilibre entre le traitement des bruits intérieurs et le traitement des bruits extérieurs, en cas d'isolement de façade supérieur à la réglementation.
- Respecter un éclairage naturel satisfaisant des pièces.

TEXTES REGLEMENTAIRES CONCERNES :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, relatif à certains bâtiments autres que d'habitation

ANNEXE VIII

**recommandation pour l'intégration architecturale et
paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise**

Principes techniques

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie utilisable. La meilleure orientation est plein sud et la meilleure inclinaison, pour une utilisation sur une année entière, est d'environ 45°.

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés capteurs solaires thermiques, qui récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil et assurent un préchauffage de l'eau (chauffe-eau solaire, chauffage).

La distance entre les capteurs et le ballon de stockage conditionne l'efficacité énergétique du solaire thermique.

- les panneaux solaires photovoltaïques, convertissent la lumière en électricité (production d'électricité). Le recours à des panneaux photovoltaïques répond généralement à un projet de production de l'électricité non polluante destinée à la vente. Cette technologie est plus adaptée sur des grandes surfaces (bâtiments neufs d'activités ou industriels).

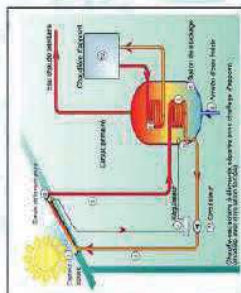
De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

Réglementation

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L421-4 et R421-9 du code de l'urbanisme.

Les règlements applicables en matière d'implantation de panneaux solaires peuvent être définis dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans des zones particulières telles qu'une ZPPAUP (article L642-3 du Code du Patrimoine), dans un périmètre de protection d'un monument historique (article L621-31 et 32 du Code du Patrimoine), en site inscrit ou classé (L 341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement), le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), même s'il se situe au sol.



Pour en savoir plus :

Prefecture :
www.val-doise.pref.gouv.fr

DDEA95 :
www.val-doise.equipement.gouv.fr

SDAP : www.val-doise.pref.gouv.fr
(rubrique : service de l'Etat/culture)

Espace info-énergie :
www2.ademe.fr (espace particuliers)

ADENE :
www2.ademe.fr

L'énergie solaire une énergie renouvelable



L'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise

Le soleil constitue une énergie propre, silencieuse et inépuisable. Elle constitue un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables.

Le projet de loi d'orientation sur l'énergie propose de réduire de 2 % par an d'ici 2015 et de 2,5 % d'ici 2030 le rapport entre la consommation d'énergie et la croissance économique.

Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations de panneaux solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages du Val d'Oise.

La préservation de la mémoire des lieux et de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentif aux questions de volumétrie, de matériaux et de colorations des nouveaux matériaux mis en œuvre dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables. Leurs caractéristiques techniques sont en effet souvent en rupture par rapport aux dispositions et aux matériaux traditionnels. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, prenant en compte les éléments constitutifs de la construction à aménager. Une contribution collective à l'effort pour les nouvelles énergies devra toujours être privilégiée aux démarches individualisées.

Ce document propose ainsi des principes d'implantation des panneaux solaires adaptés aux spécificités bâties et aux enjeux paysagers du département.



Préconisations pour une intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95

Avec plus de 70% du territoire départemental concerné par des protections patrimoniales (sites inscrits ou classés, périmètre de protection, monuments historiques...), les paysages du Val d'Oise méritent une attention particulière.

La pose de panneaux solaires – au même titre que les châssis de toit – appelle certains principes généraux déclinés ci-après, pour chaque type de constructions.

- La pose des panneaux solaires doit intégrer à la fois les principes techniques et les prescriptions paysagères et architecturales.
- Une approche paysagère doit être conduite afin de vérifier l'impact des panneaux solaires depuis l'espace public et depuis les points hauts dans le paysage.
- Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée : incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- L'exposition sud sera privilégiée, afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.

On évitera tous matériaux d'imitation des éléments de construction traditionnel (par exemple : tuiles photovoltaïques)

Le bâtiment agricole

L'implantation en toiture se fera en partie basse des rampants en l'absence d'incidence dans le paysage, ou sur une annexe, ou au sol.

L'équipement public, de services, les immeubles d'habitation

L'implantation sur ce type de bâtiment est possible sous réserve d'une bonne conception architecturale. Elle se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

La maison individuelle

→ Pour le bâti existant

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Côté jardin, la localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. On préférera l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

→ Pour la construction neuve à caractère traditionnel

Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Il s'agira de privilégier toutes les solutions de pose sur les bâtiments annexes ou sur un des éléments architecturaux intégré à la composition architecturale du bâti. L'implantation pourra ainsi se faire en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent.

→ Pour la construction neuve à caractère contemporain

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Le bâtiment industriel

Ce type de bâtiment se prête particulièrement bien à l'implantation de panneaux solaires, compte tenu des surfaces importantes de toiture et de façades. La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériaux actif. Les panneaux peuvent participer à un projet global d'architecture bioclimatique.



SDAP 95



SDAP 95



Beckmann et N'Tinépé, Paris



SDAP 95

ANNEXE IX

Fiche de recommandation concernant le retrait / gonflement des sols argileux



Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?

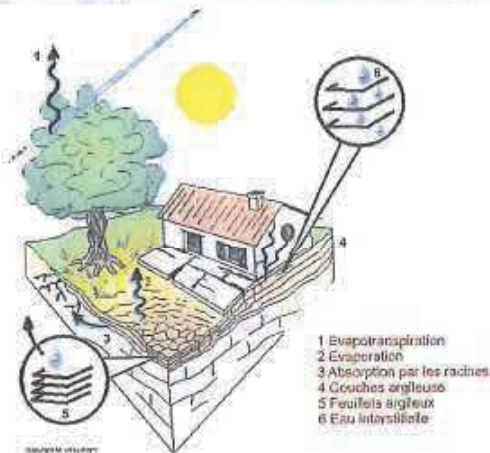


Direction régionale de l'environnement
ÎLE-DE-FRANCE
BASSIN SEIN-NORMAND



Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

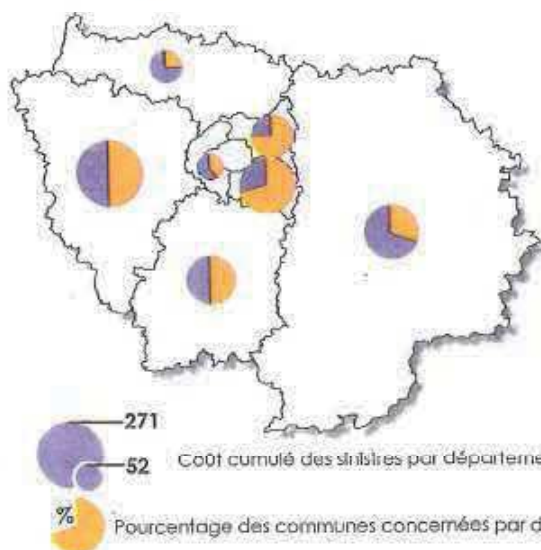
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

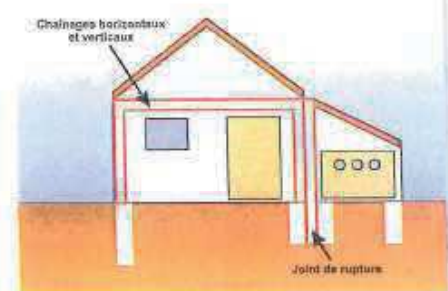
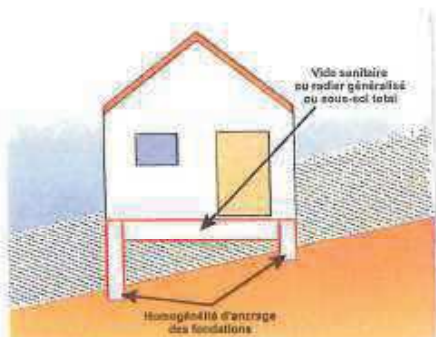
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon
de sinistres couverts par le régime CATN



Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

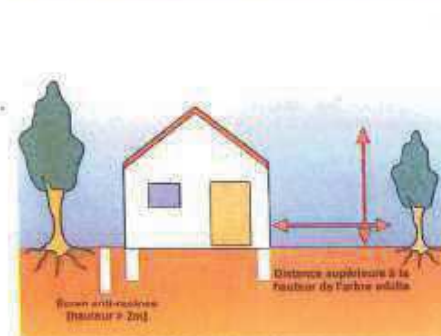
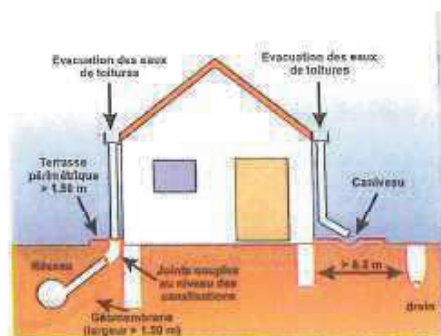
Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dalles sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover



Éviter les variations localisées d'humidité

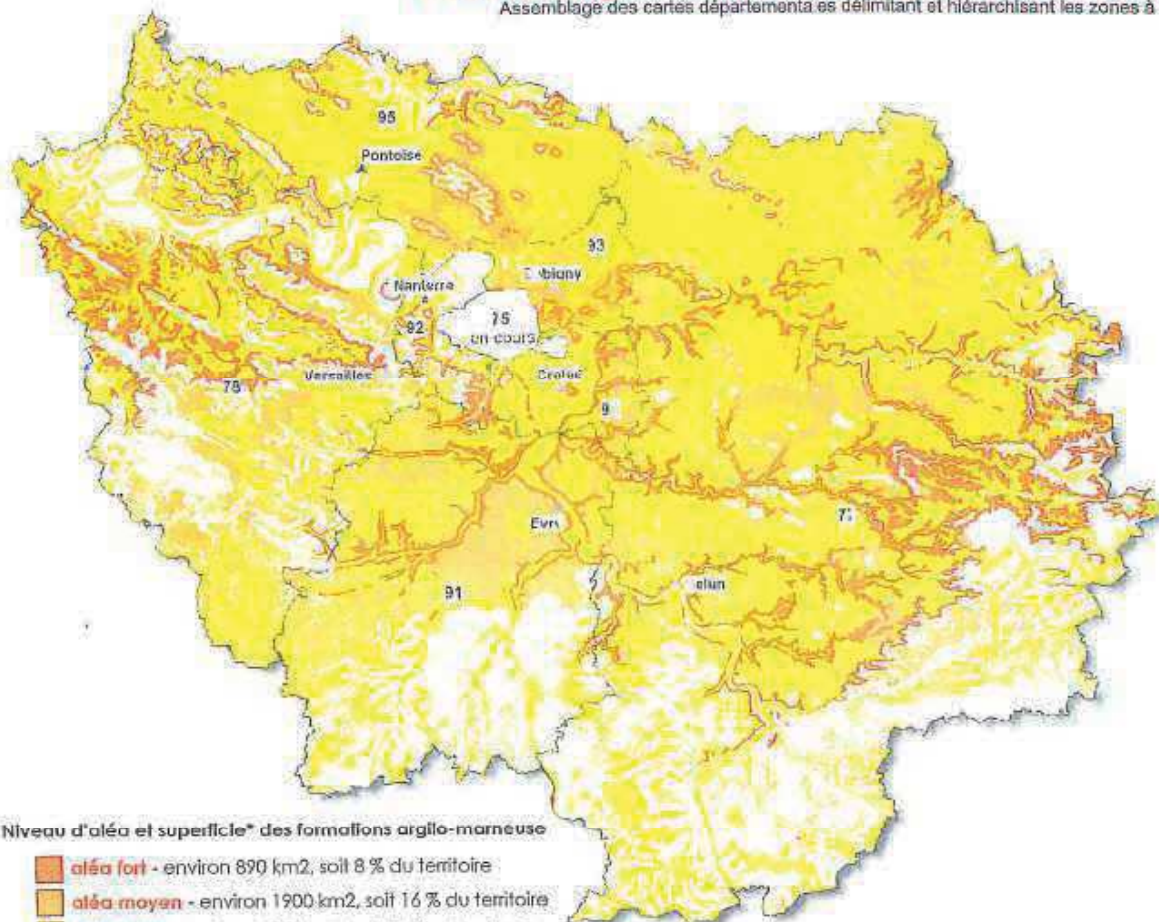
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompes à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France

Assemblage des cartes départementales délimitant et hiérarchisant les zones à risque



Niveau d'aléa et superficie* des formations argilo-marneuses

- aléa fort** - environ 890 km², soit 8 % du territoire
- aléa moyen** - environ 1900 km², soit 16 % du territoire
- aléa faible** - environ 6100 km², soit 51 % du territoire
- "a priori" non argileux** - environ 2900 km², soit 25 % du territoire

* Hors ville de Paris

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale de l'équipement de votre département.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables

<http://www.ecologie.gouv.fr> - <http://www.prm.net>

Bureau de Recherches Géologiques et Minières

<http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>

Agence qualité construction

<http://www.qualiteconstruction.com>

Caisse centrale de réassurance

<http://www.ccr.fr>

Plaquette réalisée par la direction régionale de l'environnement d'Ile-de-France (idf.diren@idf.ecologie.gouv.fr) en collaboration avec les directions départementales de l'équipement d'Ile-de-France

Crédits photos :

Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM)
Laboratoire régional de l'est parisien (LREP)



Direction régionale de l'environnement
ILE-DE-FRANCE
EXEMPLAIRE NUMÉRIQUE



ANNEXE X

**Arrêté préfectoral en vigueur
relatif au schéma directeur départemental
des structures agricoles du Val d'Oise**



PREFECTURE DU VAL-D'OISE

LE PREFET DU VAL D'OISE

Cergy-Pontoise, le 16/02/2001

Arrêté préfectoral n° 61 022. Révisant le Schéma Directeur Départemental Des structures agricoles du val d'Oise

VU la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'Orientation Agricole et notamment ses articles 19, 22 et 23,

VU les articles L 312-1, L 312-5, L 312-6, L 313.1 et L. 331-1 à L. 331-11 du Code Rural relatif à l'orientation des structures des exploitations agricoles,

VU l'arrêté préfectoral du 26 juin 1992 relatif au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Val d'Oise,

VU L'arrêté préfectoral du 11 février 2000 relatif à la fixation de l'unité de référence pour le département du Val d'Oise,

VU l'arrêté préfectoral du 11 février 2000 modifiant le schéma directeur des structures agricoles du Val d'Oise,

VU l'avis rendu par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture du Val d'Oise réunie le 24 novembre 2000,

VU l'avis de la Chambre interdépartementale d'agriculture en Ile de France du 06 février 2001,

VU L'avis du Conseil Général du Val d'Oise du 19 février 2001,

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : En application de l'article 312-1 du Code Rural, les orientations et les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation dans le département du Val d'Oise sont ainsi définies :

- a) les orientations ont pour objectifs
- de favoriser l'installation des jeunes agriculteurs, y compris ceux engagés dans une démarche d'installation progressive et de conforter ces installations, une fois celles-ci réalisées,
 - d'assurer la reconstitution des exploitations ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation,
 - d'éviter le démembrement d'exploitations familiales à responsabilité personnelle d'une superficie au moins égale à 0,5 fois l'unité de référence,
 - d'encourager la transmission ou la reconstitution des exploitations familiales,
 - de permettre le maintien de l'emploi en milieu rural.

b) En fonction des orientations, les priorités sont ainsi définies :

1°. lorsque le bien objet de la demande a une superficie supérieure ou égale à 0,5 fois l'unité de référence, les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre de priorité suivant :

1. Installation sur l'exploitation familiale ou reconstitution de celle-ci au profit d'un descendant.
2. Installation d'un jeune agriculteur.
3. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans l'Ile de France.
4. Agrandissement selon l'ordre de priorité définie au 2° ci-dessus,
5. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autres que l'Ile de France.
6. Autre installation compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur.

2°. Lorsque le bien objet de la demande, a une superficie inférieure à 0,5 fois l'unité de référence, les autorisations sont accordées selon l'ordre de priorité suivant :

1. Reconstitution de l'exploitation familiale au profit d'un descendant.
2. Reconstitution de l'exploitation d'un jeune agriculteur bénéficiaire de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs afin de lui permettre de satisfaire aux engagements souscrits.
3. Reconstitution de l'exploitation d'un agriculteur ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation dans la limite de superficie précédemment mise en valeur dans l'Ile de France.
4. Agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur attributaire d'un plan d'amélioration matérielle pour lui permettre d'atteindre les objectifs définis par ce plan.
5. Autre agrandissement compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur.
6. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autre que l'Ile de France.

ARTICLE 2 : L'unité de référence pour le département du Val d'Oise est fixée dans les conditions suivantes :

Grandes cultures et polyculture élevage : 80 ha

Productions légumières

- cultures légumières de plein champ (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises) : 16 ha
- cultures maraîchères sous abris froids : 3 ha
- cultures maraîchères sous serres chauffées : 1 ha 20 a

Pépinières :

- jeunes plants : 2 ha
- autres pépinières : 10 ha

Arboriculture :

- hautes tiges : 22 ha
- basses tiges : 16 ha

Cultures florales :

- de plein air : 3 ha 20 a
- sous abri (serres froides, châssis) : 1 ha 10 a
- serres ou châssis chauffés : 50 a
- pivoines : 4 ha

Champignonnières : 2 ha

Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales : 11 ha

- Pisciculture : 0,4 ha

ARTICLE 3 :

En application de l'article 312-6 du Code Rural, la surface minimum d'installation est fixée dans les conditions suivantes :

- grandes cultures et polyculture élevage : 40 ha.

Productions légumières :

- cultures légumières de plein champ (terre ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises) : 8 ha
- cultures maraîchères sous abris froids : 1 ha 50 a
- cultures maraîchères sous serres chauffées : 0,6 ha

Pépinières :

- jeunes plants : 1 ha
- autres pépinières : 5 ha

Arboriculture :

- hautes tiges : 11 ha
- basses tiges : 8 ha

Cultures florales :

- de plein air : 1,60 ha
- sous abri (serres froides, châssis) : 0,55 ha
- serres ou châssis chauffés : 0,25 ha
- pivoines : 2 ha

- Champignonnières : 1 ha
- Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales : 5,50 ha
- Cressonnières : 0,32 ha
- Aquaculture : 0,20 ha

ARTICLE 4 :

En application de l'article L. 331-2 du Code Rural, sont soumises à autorisation préalable, les opérations suivantes :

1°) Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil d'une fois l'unité de référence. Toute diminution du nombre total des associés exploitants, des coexploitants, des coindivisaires, au sein d'une exploitation est assimilée à un agrandissement, et se trouve, par conséquent, soumise à autorisation dès lors que l'exploitation en cause a une superficie supérieure au seuil d'une fois l'unité de référence.

Toute diminution du nombre total des associés exploitants, des coexploitants, des coindivisaires, au sein d'une exploitation est assimilée à un agrandissement, et se trouve, par conséquent, soumise à autorisation dès lors que l'exploitation en cause a une superficie supérieure au seuil d'une fois l'unité de référence.

2°) Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil de 0,5 fois l'unité de référence ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil.

3°) Les agrandissements ou réunions d'exploitation pour les biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation est supérieure à vingt cinq kilomètres par la voie d'accès la plus courte.

ARTICLE 5 :

En application de l'article 11 de la loi n° 89-19 du 06 janvier 1986 relative à l'abaissement à 60 ans de l'âge de la retraite, article fixant la limite maximale exploitable sans que cela fasse obstacle au bénéfice des prestations de vieillesse agricole, cette limite est fixée au cinquième de la surface minimum d'installation.

ARTICLE 6 :

Les arrêtés préfectoraux du 26 juin 1992 relatifs au schéma directeur des structures agricoles du Val d'Oise, du 11 février 2000 relatif à la fixation de l'unité de référence pour le départemental du Val d'Oise et du 11 février 2000 modifiant le schéma directeur départemental des structures du Val d'Oise, sont abrogés.

ARTICLE 7 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise et le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt du Val d'Oise, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Val d'Oise.

Le Préfet

Michel MATHIEU



PREFECTURE DU VAL D'OISE

Direction départementale de
L'agriculture et de la forêt
Du Val d'Oise

LE PREFET
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

ARRETE N° 2006-81

Modifiant l'arrêté du 19 mars 2001 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise

VU l'article L. 311-1, L312-5, L312-6, L312-1 et L331-1 à L331-11 du code rural,
VU la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole et notamment son article 14,
VU l'arrêté préfectoral n° 01-022 en date du 19 mars 2001 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise
VU l'avis rendu par la commission départementale d'orientation de l'agriculture du Val d'Oise réunie le 15 décembre 2006,
VU la délibération prise par la chambre interdépartementale de l'agriculture d' Ile de France en date du 29 novembre 2006
SUR proposition de M. le secrétaire général de la préfecture du Val d'Oise

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

La valeur de l'unité de référence pour le secteur « **Grandes cultures et polyculture élevage** » mentionnée à l'article 2 de l'arrêté du 19 mars 2001 est remplacée par **120 ha**.

ARTICLE 2 :

Le 1^{er}) et le 2^o) de l'article 4 de l'arrêté du 19 mars 2001 sont modifiés ainsi qu'il suit :

1^o) Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil d'une fois l'unité de référence.

2^o) Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil de 1/3 l'unité de référence, ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil.

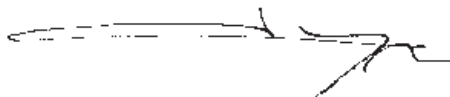
ARTICLE 3 :

Le secrétaire général de la préfecture du Val d'Oise et le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt du Val d'Oise par intérim, puis le directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture du Val d'Oise, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à CERGY PONTOISE, le

- 2 JAN. 2007

Le Préfet



Christian LEYRIT

ANNEXE XI

Carte des contraintes du sol et du sous sol

**Document présenté également
en annexe 7b du PLU**

Rédaction des articles UX6 et UX7 dans le PLU approuvé le 30/01/2014, avant révision allégée

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul **de 6 m minimum** par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Secteur UXa uniquement :

Les dispositions d'implantation vis-à-vis de l'axe de la RN 184 s'appliquent sous réserve de justifier à travers une étude spécifique de règles d'implantation différente de celle prévue en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

CAS PARTICULIER

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives, toutefois, la hauteur maximum à la gouttière sera de 2,60 m et la hauteur totale maximale au faitage ou à l'acrotère ne devra pas être supérieure à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **4 m minimum** s'impose.

Secteur UXa uniquement :

Les dispositions d'implantation vis-à-vis de l'axe de la RN 184 s'appliquent sous réserve de justifier à travers une étude spécifique de règles d'implantation différente de celle prévue en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

Rédaction des articles UX6 et UX7, après révision allégée

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'ensemble de la zone UX :

Les constructions doivent être implantées avec un recul **de 6 m minimum** par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIER

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Pour le secteur UXa uniquement, en plus des règles s'appliquant pour l'ensemble de la zone UX :

Les constructions doivent être édifiées en respectant le retrait imposé par l'inscription graphique au plan de zonage vis-à-vis de l'axe de la RN 184, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Pour l'ensemble de la zone UX :

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives, toutefois, la hauteur maximum à la gouttière sera de 2,60 m et la hauteur totale maximale au faitage ou à l'acrotère ne devra pas être supérieure à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **4 m minimum** s'impose.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

Pour le secteur UXa uniquement, en plus des règles s'appliquant pour l'ensemble de la zone UX :

Les constructions doivent être édifiées en respectant le retrait imposé par l'inscription graphique au plan de zonage vis-à-vis de l'axe de la RN 184, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Rédaction des articles UX6 et UX7 dans le PLU approuvé le 30/01/2014, avant révision allégée

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul **de 6 m minimum** par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Secteur UXa uniquement :

Les dispositions d'implantation vis-à-vis de l'axe de la RN 184 s'appliquent sous réserve de justifier à travers une étude spécifique de règles d'implantation différente de celle prévue en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

CAS PARTICULIER

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives, toutefois, la hauteur maximum à la gouttière sera de 2,60 m et la hauteur totale maximale au faitage ou à l'acrotère ne devra pas être supérieure à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **4 m minimum** s'impose.

Secteur UXa uniquement :

Les dispositions d'implantation vis-à-vis de l'axe de la RN 184 s'appliquent sous réserve de justifier à travers une étude spécifique de règles d'implantation différente de celle prévue en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

Rédaction des articles UX6 et UX7, après révision allégée

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'ensemble de la zone UX :

Les constructions doivent être implantées avec un recul **de 6 m minimum** par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIER

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Pour le secteur UXa uniquement, en plus des règles s'appliquant pour l'ensemble de la zone UX :

Les constructions doivent être édifiées en respectant le retrait imposé par l'inscription graphique au plan de zonage vis-à-vis de l'axe de la RN 184, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Pour l'ensemble de la zone UX :

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives, toutefois, la hauteur maximum à la gouttière sera de 2,60 m et la hauteur totale maximale au faitage ou à l'acrotère ne devra pas être supérieure à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **4 m minimum** s'impose.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

Pour le secteur UXa uniquement, en plus des règles s'appliquant pour l'ensemble de la zone UX :

Les constructions doivent être édifiées en respectant le retrait imposé par l'inscription graphique au plan de zonage vis-à-vis de l'axe de la RN 184, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.