

Règlement du PLU

Prescriptions écrites modifiées

SOMMAIRE

<u>CHAPITRE 1 : LES DÉFINITIONS COMMUNES AU RÈGLEMENT</u>	<u>3</u>
<u>CHAPITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>18</u>
<u>ZONE UA</u>	<u>19</u>
<u>ZONE UB</u>	<u>34</u>
<u>ZONE UC</u>	<u>49</u>
<u>ZONE UE</u>	<u>65</u>
<u>ZONE UP</u>	<u>77</u>
<u>ZONE USP</u>	<u>78</u>
<u>CHAPITRE 3 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>100</u>
<u>ZONE 1AU</u>	<u>101</u>
<u>ZONE 2AU</u>	<u>112</u>
<u>CHAPITRE 4 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>116</u>
<u>ZONE A</u>	<u>117</u>
<u>ZONE N</u>	<u>127</u>

**CHAPITRE 1 : LES DÉFINITIONS COMMUNES
AU RÈGLEMENT**

AVERTISSEMENT

1 - LES NOTIONS GENERALES DE BASE

Ces notions transversales s'appliquent à tout le règlement.

Terrain

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Les termes « unité foncière » et « terrain d'assiette » sont des synonymes de « terrain ».

En cas de terrain classé dans plusieurs zones du PLU, les droits à construire s'appliquent ainsi :

Constructions existantes

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Destinations au sens du Code de l'Urbanisme

En application de de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, il existe 9 destinations :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Constitue un changement de destination le passage d'une destination à l'autre. Les annexes au bâtiment principal entrent dans la destination du bâtiment principal. Ainsi, le garage d'un logement a pour destination l'habitation.

2 - LES DEFINITIONS PLUS SPECIFIQUES A CERTAINS ARTICLES DU REGLEMENT

Les définitions figurant dans le présent chapitre sont présentées par ordre alphabétique.

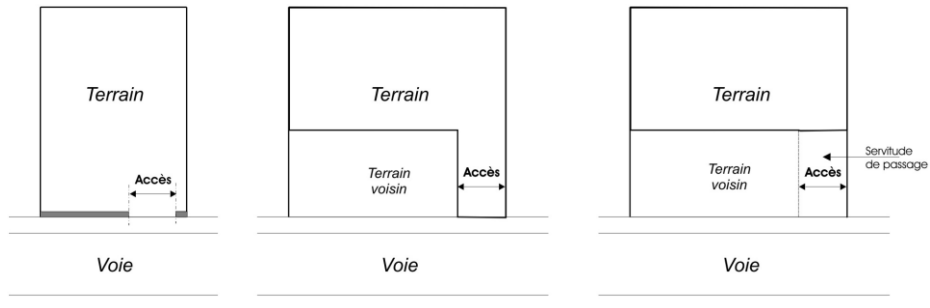
• Accès	p. 7
• Alignement	p. 7
• Annexes des constructions	p. 8
• Bande de 20 mètres	p. 8
• Emprise au sol des constructions	p. 8
• Espaces de pleine terre	p. 8
• Espaces libres.....	p. 9
• Faîtage.....	p. 9
• Hauteur des constructions	p. 9
• Hauteur totale	p. 9
• Hauteur en gabarit dans les secteur UAr,UBf, UBr.....	p.10
• Hauteur des façades.....	p.10
• Ligne de faîtage principale.....	p. 12
• Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)	p. 12
• Lucarne à une pente	p. 13
• Plantations.....	p. 13
• Projet d'ensemble	p. 14
• Rampe d'accès	p. 15
• Recul et mode de calcul.....	p. 15
• Retrait* et mode de calcul.....	p. 15
• Surface de plancher.....	p. 16
• Terrain naturel.....	p. 16
• Voie de desserte	p. 16
• Zone urbaine constituée	p. 17

Le tableau ci-après reprend la liste de ces définitions en fonction des articles dans lesquels ils sont le plus utilisés. De fait, ces définitions sont applicables de manière uniforme dans tous les articles du règlement.

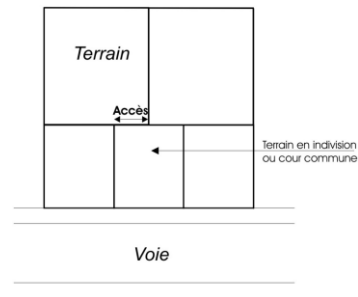
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Terrain Projet d'ensemble
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Terrain Zone urbaine constituée Surface de plancher
Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Terrain Voie de desserte Accès
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel	Terrain
Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	Article non réglementé
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Terrain Alignement Recul et mode de calcul
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Terrain Limites séparatives (limites latérales et de fond de terrain) Retrait et mode de calcul Bande de 20 mètres Hauteur de façade Modalité des calculs des hauteurs des façades
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Terrain Annexes des constructions Hauteur de façade Modalité des calculs des hauteurs des façades
Article 9 : Emprise au sol des constructions	Terrain Emprise au sol des constructions
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	Terrain Faîtage Hauteur de façade Modalité des calculs de hauteur de façade Hauteur totale des constructions Hauteur en gabarit dans le secteur UA r Terrain naturel
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords-protection des éléments de paysage	Terrain Ligne de faîtage principale Lucarnes à une pente
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	Surface de plancher Rampe d'accès
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations	Terrain Espaces libres Espaces de pleine terre Arbres d'essences locales
Article 14 : Coefficient d'occupation des sols	Non réglementé

Accès

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (servitude de passage, portail, porche, partie de terrain) qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération et qui le relie avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée.



La façade du terrain qui jouxte le terrain en indivision ou la cour commune constitue l'accès au terrain.

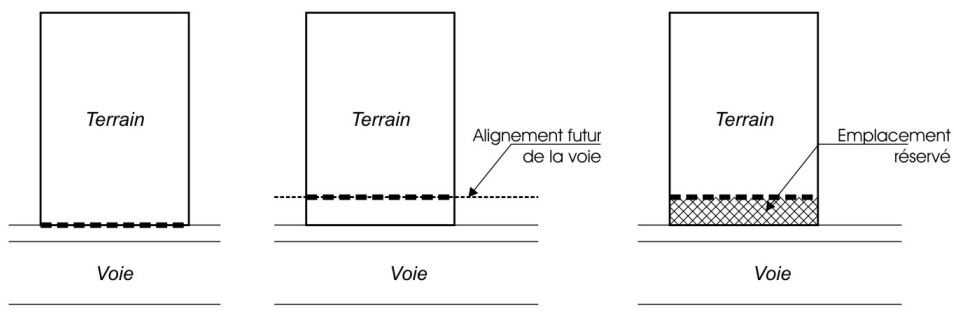


Alignement

De façon générale, l'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Dans le présent règlement, le terme alignement est employé pour désigner indifféremment :

- la limite, actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.



----- Alignement

Annexes des constructions

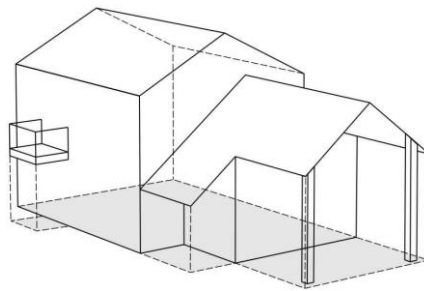
Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les chaufferies, ..., à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contiguë à celle-ci. Dans ce cas, pour être qualifié d'annexe, le volume qui est par définition assez réduit, doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.

Bande de 20 mètres

La bande de 20 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel, ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé), de la (ou des) voie(s) ou de l'emprise publique (Cf. schéma). Les voies à prendre en compte sont celles ouvertes à la circulation générale et non les voies piétonnes ou cyclables qui ont une largeur inférieure à quatre mètres, ni les voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions à usage d'habitation individuelle. En outre, les voies nouvelles créées après la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte pour l'application de ce dispositif.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

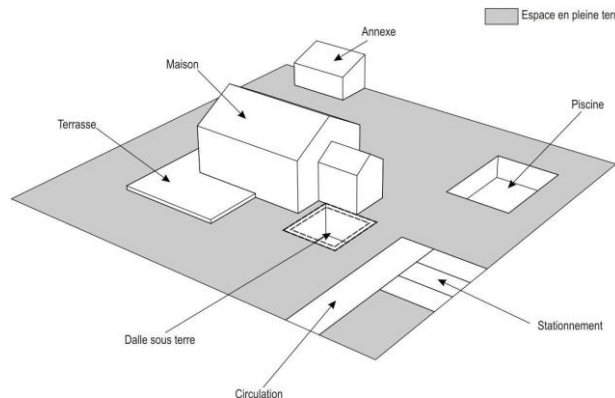


Espaces de pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

En revanche, un espace, même végétalisé, qui surplombe une construction en souterrain, parking ou autre, ne peut pas être qualifié d'espace de pleine terre.



Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ainsi que des espaces dédiés à la circulation et au stationnement.

Les espaces de stationnement traités en revêtement perméable (type evergreen ou autre) sont comptabilisables dans ces espaces libres d'espaces paysagés à réaliser.

Faîtage

Partie la plus haute de la toiture.

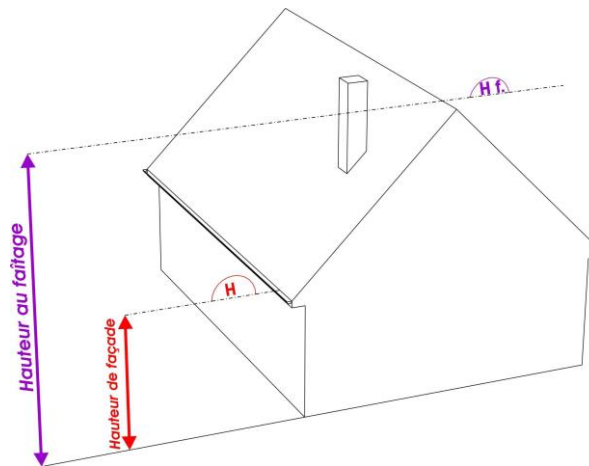
Hauteur des constructions

La hauteur des constructions peut se calculer de deux manières, en fonction des types de toitures

1- Pour les toitures à pentes

On distingue :

- la hauteur de façade
- la hauteur au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



2- Pour les toitures à pente nulle (toiture terrasse)

La hauteur de la construction est mesurée au sommet de l'acrotère.

Hauteur totale

1- Règle générale

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Ainsi :

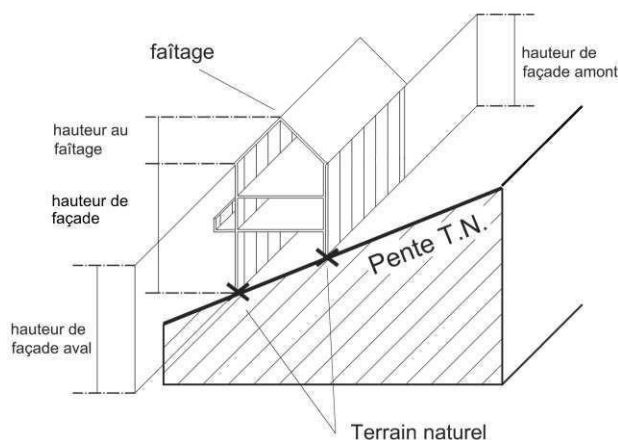
- pour les toitures à pentes, la hauteur totale du bâtiment se calcule eu égard au faîtage
- pour les toitures à pente nulle, la hauteur totale se calcule à partir du sommet de l'acrotère.

Note bene : 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

1- Cas des terrains en pente

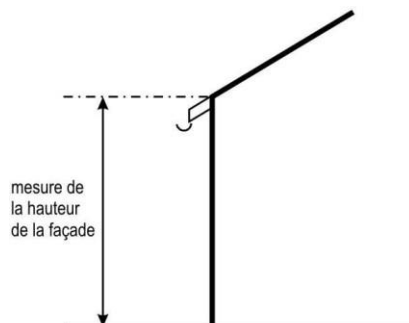
Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.



Hauteur en gabarit dans les secteurs UAr, UBf, UBr

Dans les secteurs UAr, UBf, UBr, la hauteur des constructions est définie par un gabarit :

- une hauteur plafond (HP) qui est limitée à 15 mètres ;
- une hauteur de façade (Hf) qui est limitée à 10 mètres ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 45° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf), jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp).
- Seules les lucarnes peuvent s'inscrire à l'extérieur de cette oblique.



Hauteur des façades

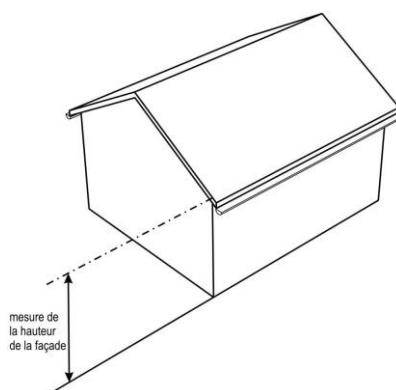
A - Cas général

1- Pour les constructions disposant d'une toiture en pente

Pour chaque façade ou partie de façade concernée, la hauteur est mesurée :

- à partir du terrain naturel mesuré avant travaux,
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture.

La hauteur du pignon est mesurée de la même façon.



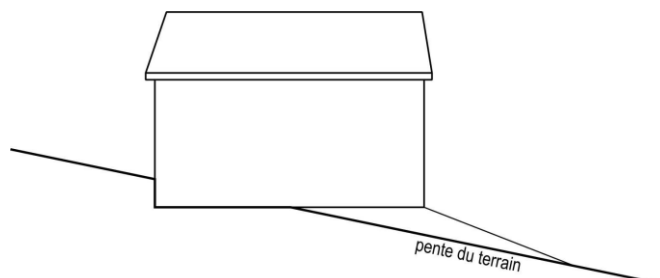
2- Pour les constructions ayant une toiture terrasse

Pour chaque façade ou partie de façade concernée, la hauteur est mesurée :

- à partir du terrain naturel mesuré avant travaux,
- jusqu'à l'acrotère

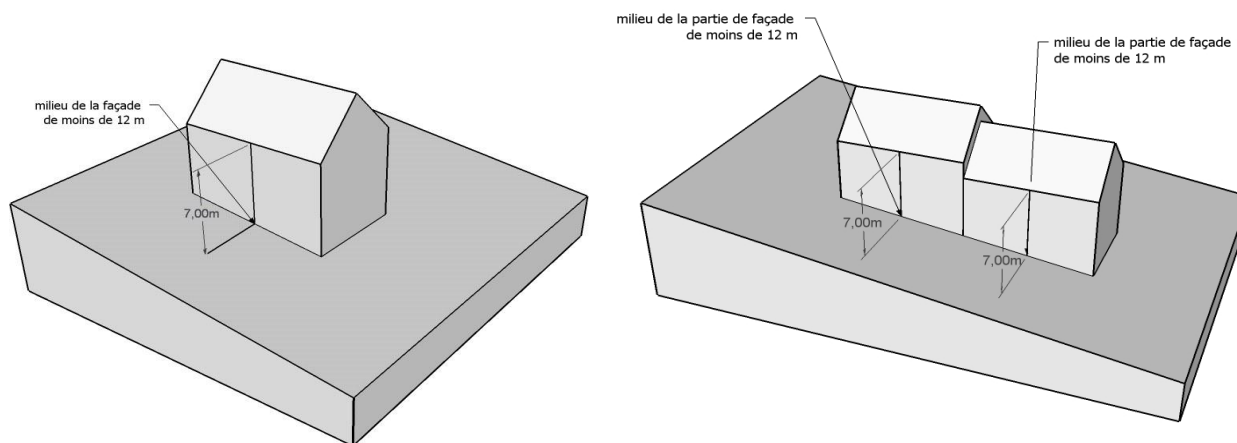
B - Cas des terrains en pente

La pente du terrain est appréciée au regard du terrain naturel avant travaux. Elle est mesurée à l'aplomb de la construction.



1- mesure de la hauteur de la façade parallèle à la pente

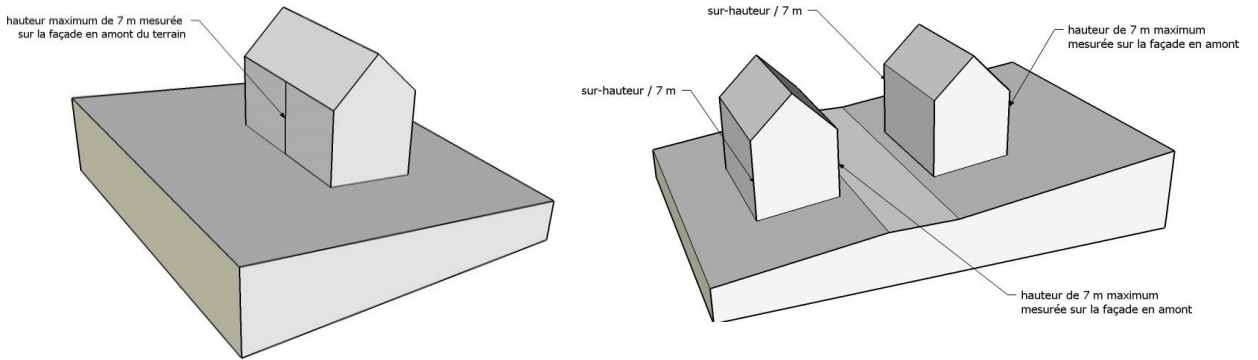
Lorsque l'aplomb de la façade est situé sur un terrain en pente, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 12 mètres qui sont prises à l'aplomb de la dite façade concernée.



2- mesure de la hauteur de la façade perpendiculaire à la pente

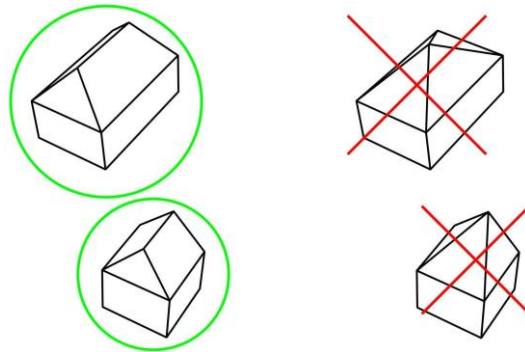
Lorsque la construction est située sur un terrain en pente mais que l'aplomb de la façade est horizontal et perpendiculaire à la pente, la façade située en partie basse du terrain peut atteindre la même altimétrie que celle qui lui est opposée et située en partie haute du terrain.

Dans le schéma ci-dessus, la hauteur de façade autorisée est de 7 mètres. Se rapporter à l'article 10 de la zone concernée pour la mesure de la hauteur autorisée.



Ligne de faîtage principale

Extrait de l'article 11-3-1 : « Les toitures à trois ou quatre pans doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale ».

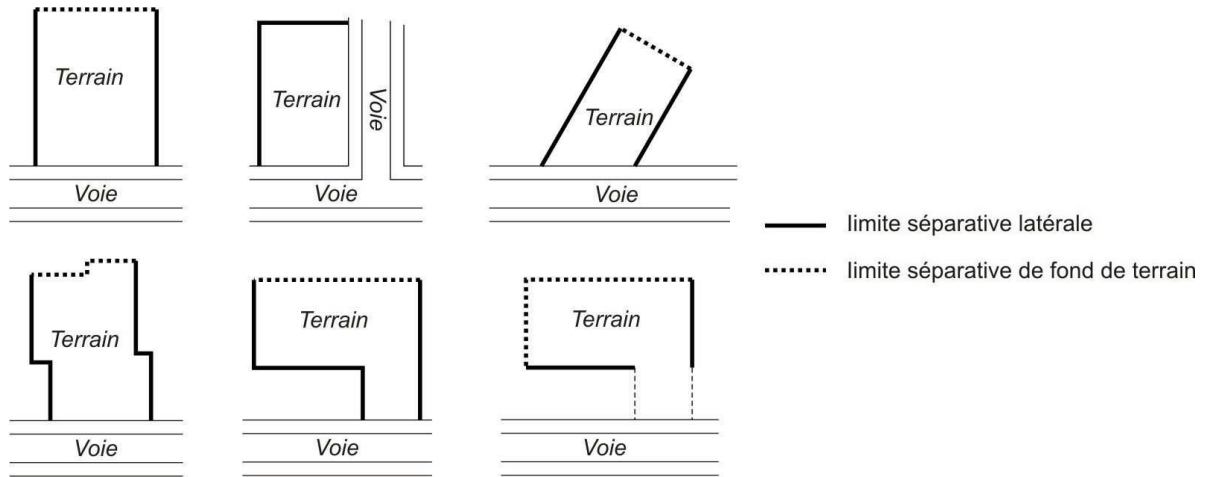


Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

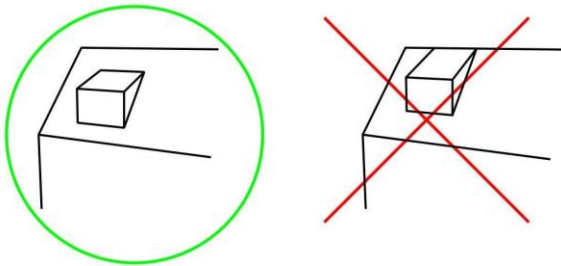
La limite de fond de terrain est la limite faisant face à la voie.

La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de l'article 7.



Lucarne à une pente

Extrait de l'article 11-3-3 : « Les toitures à trois ou quatre pans doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale ».



Plantations

Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés plantés d'arbres : le tableau des essences locales ci-dessous permet d'en apprécier la diversité et doit servir de réflexion quant aux plantations envisagés dans tout projet :

Les essences ligneuses locales recommandées pour les haies sont les suivantes :

Essences caducifoliées	Aubépine épineuse (<i>Crataegus laevigata</i>)	Fusain d'Europe (<i>euonymus europaeus</i>)
	Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)
	Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Groseillier (<i>Ribes sp</i>)
	Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)
	Comouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)
	Comouiller sanguin (<i>Comus sanguinea</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
	Eglantier (<i>Rosa canina</i>)	Ronces (<i>Rubus sp</i>)
	Epine vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)	Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)
	Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)
	Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanu*s</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)

Essence marcescente	Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)	
Essences sempervirentes	Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)	Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)

Les haies sur voies composées d'essences ligneuses non locales sont déconseillées, excepté pour constituer des haies fleuries.

Le fleurissement en bordure de rue des propriétés est conseillé, notamment les bordures associant des plantes vivaces le long des trottoirs (iris des jardins (*Iris Germanica*), rosiers anciens ou anglais...).

Les essences ligneuses recommandées pour les espaces libres autres que les haies sont les suivantes (elles correspondent à des essences ligneuses locales) :

Essences caducifoliées		Essence sempervirente
Arbres	Arbustes et arbrisseaux	Arbuste
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	Aubépine épineuse (<i>Crataegus laevigata</i>)	Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i>)	Comouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	Comouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Eglantier (<i>Rosa canina</i>)	
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Epine vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)	
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Fusain d'Europe (<i>euonymus europaeus</i>)	
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)	
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Groseillier (<i>Ribes sp</i>)	
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)	
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	
Saule (<i>Salix sp</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Prunier (<i>Prunus sp</i>)	
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Ronces (<i>Rubus sp</i>)	
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	Sureau noir (<i>Scambuscus nigra</i>)	
Tremble (<i>populus tremula</i>)	Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)	
	Viome lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	
	Viome obier (<i>Viburnum opulus</i>)	

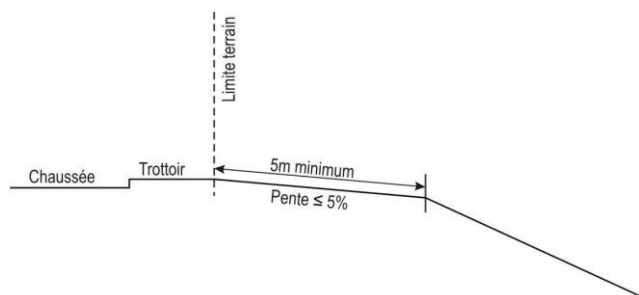
Cette liste ne s'applique pas aux vergers.

Projet d'ensemble

Est considéré comme projet d'ensemble, un projet d'aménagement ou de construction qui, par son importance, permet de mettre en œuvre les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), en particulier pour ce qui concerne l'organisation des voiries et des réseaux divers.

Rampe d'accès

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.

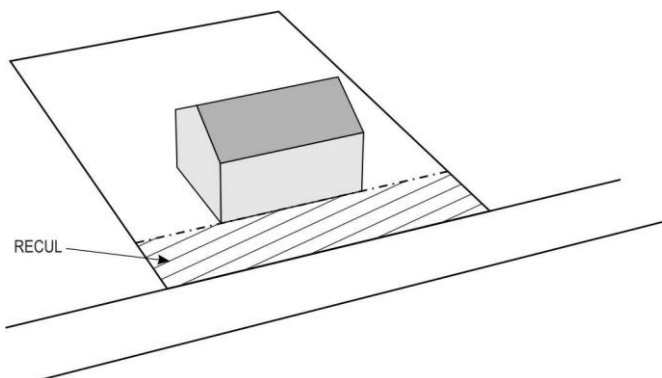


Recul et mode de calcul

Le recul est la distance qui sépare la construction de la voie.

Il est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris les éléments de construction tels que les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons, ainsi que les parties enterrées des constructions.



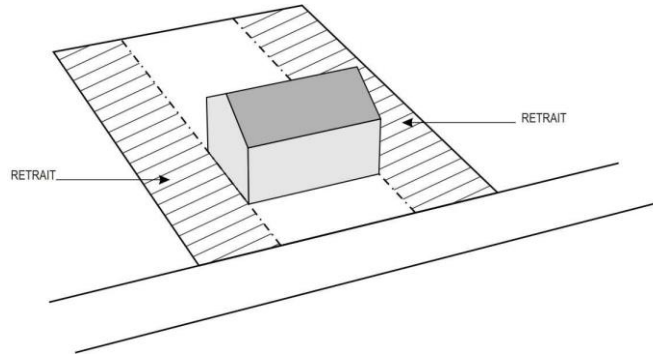
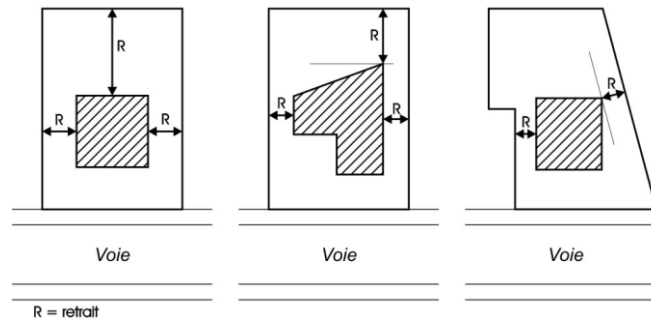
Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance qui sépare la construction de la limite séparative.

Il est compté perpendiculairement et horizontalement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses, les escaliers et les rampes accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.



Surface de plancher

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 :

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

Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau du terrain 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.

Voie de desserte

La voie de desserte constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction.

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers et des voies à grande circulation à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès.

Zone urbaine constituée

Selon les dispositions du SDRIF, les lisières des massifs boisés de plus de 100 Ha doivent être préservées de toute urbanisation nouvelle en dehors des sites urbains constitués.

Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

Pour l'application de ce dispositif, les lisières de 50 mètres d'inconstructibilité sont portées au document graphique de zonage.

**CHAPITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

ZONE UA

Cette zone urbaine couvre le cœur de ville de morphologie urbaine et architecturale villageoise.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **Le secteur UAa** correspondant à des espaces dédiées à la réalisation de logements pour personnes âgées.
- **Le secteur UAr**, qui est destiné à évoluer par la recomposition urbaine des tissus anciens et par la restructuration des espaces publics.

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

ARTICLE 1 - ZONE UA – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
2. Les constructions à destination agricole ;
3. Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets et d'une manière générale l'ensemble des dépôts apportant une nuisance grave du point de vue du bruit, des odeurs ou de la pollution ;
4. Les entreprises de casses de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
5. L'ouverture de carrière ;
6. L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
7. L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes ;
8. Le stationnement de caravanes destinées à l'usage d'habitation ;
9. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
10. Pour les terrains concernés par un « linéaire commercial » figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, artisanal ou de bureaux en rez-de-chaussée d'une construction, vers une destination d'habitation ;
11. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

En outre **dans le secteur UAa**, les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, sont interdites.

ARTICLE 2 - ZONE UA – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

2.1.1 Dans la zone UA et le secteur UAr, à l'exception du secteur UAa

1. Les constructions à destination d'entrepôt, sont admises à condition :
 - qu'elles soient limitées et nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une destination de commerces implantée sur le même terrain ;
 - qu'elles reçoivent un traitement architectural de qualité, propre à s'insérer dans le tissu urbain et le paysage ;
 - que leur utilisation soit compatible avec l'environnement ;
 - que leur superficie soit limitée et ne dépasse pas le tiers de la surface dudit commerce.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux sont admises à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. Le stationnement d'une caravane est admis, à condition de ne pas constituer la résidence principale ou l'annexe à l'habitation, et qu'elle se situe dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.2 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et à l'archéologie préventive

1. **Patrimoine bâti protégé.** Tous les travaux, sur des constructions ou des ensembles patrimoniaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU), entraînant une modification de l'aspect extérieur de ladite construction doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction conformément aux dispositions de l'article 11 du présent règlement ;
2. **Archéologie préventive.** La zone représentée en annexes (pièce n°5 du dossier de PLU) est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec leur environnement bâti notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. Dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classée par arrêté préfectoral, les constructions doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU).

3. A l'intérieur de la zone où figurent d'**anciennes carrières souterraines, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol. En outre**, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières les règles suivantes sont à observer :

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

4. **Risque d'inondation pluviale.** Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voiries, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg indiqué en «axe de ruissellement temporaire lors d'orages » (cf plan des annexes n° 5.4 « contraintes du sol et du sous-sol »), il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- des opérations d'ensemble, dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique qui précise à la fois l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

5. **Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides** (cf. carte en annexe 5.4) :

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm²). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur (nappe de tenant à moins de 2 mètres de profondeur).

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement (si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sols enterrés et l'assainissement sont interdits) ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autre forme d'utilisation du sol autorisée.

6. **Risque de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » qui est jointe au dossier de PLU (dossier 5 – annexe p79).

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le 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 toutes constructions seront interdits dans ces zones humides.

7. **Risque exposition au plomb.** La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

ARTICLE 3 - ZONE UA – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des autres services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Les nouvelles voies réalisées en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Les voies nouvelles, qu'elles soient en impasse ou non, desservant plus de 2 logements (3, 4, 5...) doivent permettre le croisement des véhicules, et mesurer 5 mètres de large minimum. A défaut, elles doivent avoir une largeur minimale de 3.5 mètres.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, tant pour les véhicules liés à un service public (réseaux divers, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...), que pour l'usage privatif (véhicules légers, véhicules de déménagement, de livraisons, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...)

La largeur des accès doit mesurer 3,50 mètres au minimum, qu'il s'agisse du passage sur le terrain même ou qu'il s'agisse de la servitude de passage sur le, ou les, terrain(s) voisin(s). En cas d'accès unique à une opération de plus de 2 logements (3, 4, 5...), la largeur de l'accès doit permettre le croisement de deux véhicules et mesurer 5 mètres de large au minimum.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

ARTICLE 4 - ZONE UA – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante* qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement établi par le syndicat d'assainissement concerné.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

4.2.1 *Eaux usées*

Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les eaux issues des parkings de plus de 10 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent, autant que possible, être infiltrées à la parcelle.

En cas d'incompatibilité du sous-sol à l'infiltration (carrières par ex), les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public pluvial, ou si ce dernier n'existe pas, au caniveau. En l'absence de ces derniers, une zone d'épandage équivalente au double de la superficie de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, allée...) devra être créée.

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositions techniques doivent être prises pour limiter le volume des eaux pluviales. Le raccordement au réseau public doit être réalisé suivant les prescriptions de la collectivité et notamment des règlements départemental et local.

Pour les constructions nouvelles dans le cadre d'opérations d'ensemble et/ou dont la surface imperméabilisée dépasse 200 mètres carrés, une étude hydraulique spécifique complétée par une étude de sol doivent être réalisées. Pour les constructions indiquées dans le présent paragraphe, les rejets d'eaux pluviales au réseau sont limités à 1L/s/ha.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain du demandeur.

Pour toute construction nouvelle ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante*, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

En outre, pour toute construction nouvelle comprenant 3 logements au moins, la réception doit être assurée au moyen d'une antenne collective. L'installation de paraboles individuelles visibles depuis l'espace public est interdite.

4.3 Télécommunications numériques

Toute opération d'aménagement ou de construction comprenant plusieurs logements ou locaux à destination d'activités doit prévoir les installations nécessaires au passage des réseaux de communication électroniques et à leur raccordement jusqu'à la voie publique.

4.4 Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé à l'intérieur du terrain. En outre, pour les logements collectifs, un local destiné au stockage doit être prévu sur le terrain.

Sauf pour les constructions implantées à l'alignement et d'une limite séparative à l'autre, afin que soit assurée la collecte des déchets, un espace de présentation des conteneurs sur le terrain, en bordure de la voie publique doit être réalisé de manière à éviter la gêne de circulation des piétons (y compris Personnes à Mobilité Réduite) les jours de collecte.

ARTICLE 5 - ZONE UA – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6.1 Règle générale

6.1.1 *Dans la zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAr*

Les constructions doivent être implantées à l'alignement*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs* partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

6.1.2 *Dans les secteurs UAa et UAr*

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul* de 5 mètres minimum.

6.2 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivant :

1. Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul*.
2. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en recul* avec un minimum d'un mètre.
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conformes aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire le recul* de la construction tel qu'il était avant travaux. A titre d'exemple, l'extension d'une construction existante* dont le recul* est de 3 mètres ne pourra pas avoir pour effet de réduire ce recul* à moins de 3 mètres.

ARTICLE 7 - ZONE UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Règle d'implantation

7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales* ou sur une de ces limites.

7.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain*

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites de fond de terrain*.

7.2 Calcul des retraits

Le retrait* des constructions doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade* avec un minimum de 3 mètres.

7.3 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue au chapitre 7.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les distances de retrait* définies ci-dessus, les travaux d'aménagement, d'extension, et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en retrait* avec un minimum d'un mètre ;
3. lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;

4. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en retrait* ou sur la limite séparative.

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

L'implantation des constructions sur un même terrain* n'est pas réglementée.

ARTICLE 9 - ZONE UA – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 10 - ZONE UA – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règle générale

10.1.1 Dans la zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAr

La hauteur totale calculée par rapport au terrain naturel des constructions ne doit pas excéder 7 mètres en façade et 11 mètres au faîtage* en cas de toiture à plusieurs pentes. Toutefois, en cas de pente nulle ou de toiture monopente, la hauteur de la construction ne peut excéder 7 mètres. Cette hauteur doit exprimer et se traduire dans une typologie de type R+1+comble en cas de toiture traditionnelle et de type R+1 en cas de toiture pente nulle.

Les souches de cheminée et autres ouvrages techniques peuvent dépasser cette hauteur

10.1.2 Dans le secteur UAa

La hauteur totale (au faîtage ou au sommet de l'acrotère) des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Les souches de cheminée et autres ouvrages techniques peuvent dépasser cette hauteur.

10.1.3 Dans le secteur UAr

La hauteur des constructions est définie en gabarit* par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément (voir schéma en partie 1: mesure de la hauteur en gabarit dans le secteur UAr) :

- une hauteur plafond (HP ou hauteur totale) qui est limitée à 15 mètres ;
- une hauteur de façade (Hf) qui est limitée à 10 mètres. Cette hauteur de façade n'est pas applicable aux murs pignon ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 45° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf) autorisée ci-dessus, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (HP). Aucune partie de la construction, à l'exception des lucarnes, ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique.

10.2 Dispositions particulières

Une hauteur différente de celles fixées au chapitre 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante* ;
2. pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;

3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
4. sur les terrains en pente, la mesure de la hauteur se définit selon les « modalités de calcul des hauteurs* » définies au chapitre 1 du présent règlement.

ARTICLE 11 - ZONE UA – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.1 Prescriptions générales

Les caractéristiques traditionnelles du paysage urbain de la zone doivent être conservées et préservées. Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les aménagements, extensions de bâtiments, constructions, ouvrages annexes* et clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les réhabilitations doivent respecter les qualités originelles de la construction et mettre en valeur les éléments architecturaux tels que les modénatures et les matériaux (pierres, briques,...) en s'inspirant, s'il y a lieu de bâtiments voisins de construction traditionnelle.

S'il s'agit de l'extension d'une construction, celle-ci doit prendre en compte la volumétrie, les matériaux, le rythme de percement des façades de la construction d'origine et rechercher la mise en valeur de cette dernière. Cela n'exclut cependant pas une architecture contemporaine, dès lors que l'extension respecte et met en valeur les qualités de la construction d'origine.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite, les constructions de chalets par exemple.

Les constructions d'architecture contemporaine sont admises dès lors qu'elles répondent à un parti architectural justifié et qui participe à la mise en valeur du site.

11.2 Façades

11.2.1 Généralités

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades des bâtiments annexes* doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

Sont également interdites les façades-rideau en verre. Cette interdiction ne concerne pas la réalisation de baies vitrées ou de vérandas.

En façade, les ouvertures de fenêtre doivent avoir une hauteur supérieure à la largeur dans la proportion minimale de 1,2. Cette disposition ne s'applique pas aux portes-fenêtres et aux vitrines.

Les antennes paraboliques doivent être placées de sorte à être le moins visible possible depuis la voie, publique ou privée.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être dissimulés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

11.2.2 Façades en pierre

Les façades en pierre doivent respecter la correcte mise en œuvre des matériaux : meulière, surface grésée, et joints fins de la même couleur que la pierre pour la pierre de taille ou de parement, joints clairs « beurrés » pour les moellons.

11.2.3 Façades enduites

Les finitions grattées à la truelle ou talochées sont à retenir pour les restaurations comme pour les constructions neuves.

Les enduits de façade doivent être de teinte en harmonie avec les coloris des constructions environnantes. Le blanc pur et les teintes vives ne sont autorisés que dans la mesure où ils ne constituent pas la couleur dominante de la façade.

11.2.4 Les éléments d'ornementation

Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, bandeaux, céramiques peintes, briques vernissées, ferronneries, grilles ou autre, doivent sauf impossibilité technique avérée, être conservés et restaurés notamment à l'occasion des ravalements.

11.3 Toitures

11.3.1 La couverture des constructions

Les constructions doivent, en règle générale, être couvertes de toitures à deux pentes symétriques.

Les toitures des volumes principaux doivent, en règle générale, présenter des pentes comprises entre 35° et 45°. Une pente de toiture plus faible est admise pour les vérandas et les constructions légères de type auvents, pergolas, abris et annexes* de moins de 20 m². L'utilisation d'une pente plus faible est également admise lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction ou pour prendre en compte la volumétrie d'une construction voisine et dans le but de s'harmoniser au mieux avec celle-ci.

Les toitures sont à deux pentes et à faîtage linéaire, toutefois les toitures en L ou en T, les toitures à trois ou quatre pentes peuvent être autorisées en fonction de la configuration des lieux, du projet architectural et des constructions avoisinantes. Les toitures à trois ou quatre pans doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale (voir schéma en partie 1 : Ligne de faîtage principale). Les toitures à un seul versant pourront être admises pour les constructions annexes* et les vérandas adossées à une autre construction.

Les toitures dites à la Mansart ne sont autorisées que dès lors que leurs parties en brisis sont en pente et ne constituent pas un simple habillage du mur droit.

A l'exception du secteur UAa où elles sont admises, les toitures complètes en terrasses sont interdites. Dans la zone UA et le secteur UAr, sont toutefois autorisées les toitures en terrasse utilisées comme élément de liaison et les terrasses partielles dès lors qu'elles mesurent moins du quart de la superficie des toitures de la dite construction

11.3.2 Matériaux de couverture

Les toitures des volumes principaux, y compris les toitures anciennes lors des réhabilitations de bâtiment, doivent être couvertes en ardoise, en petites tuiles plates traditionnelles ou en tuiles mécaniques à pureaux plans donnant un aspect fini sensiblement équivalent de couleur brune ou orangées à l'exclusion du rouge vif. L'utilisation du zinc est également autorisée.

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, bardeau en terre cuite, ...) sont interdites. Les plaques ondulées en tôle ou en plastique, les bacs-acier (sauf en secteur UAa), les bardeaux d'asphalte et membranes sont également interdits.

S'ils ne sont pas interdits par le règlement, d'autres matériaux de couverture sont autorisés pour la réfection ou l'extension mesurée d'une toiture existante dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture que ceux du bâtiment d'origine. Ils peuvent également être autorisés pour les toitures de pente inférieure à 35°.

Les couvertures transparentes sont autorisées pour les vérandas.

11.3.3 Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture peuvent prendre la forme de lucarnes ou de « châssis de toits ».

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. Les lucarnes peuvent être couvertes à deux pentes ou à trois pentes, dites « à capucine ».

Les lucarnes recouvertes d'une seule pente sont admises dès lors que l'arrête haute de leur couverture est située dans le pan de la toiture de la construction et ne se raccorde pas à son faitage (voir schéma en partie 1 : Lucarne à une pente).

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont bien intégrés au pan de la toiture et qu'ils sont composés en rythme avec le reste de la façade.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis qui occupent le pan de la toiture ne doit pas excéder la moitié du linéaire de toiture.

Les panneaux solaires peuvent être interdits pour des raisons de protection des abords des bâtiments protégés au titre de la réglementation sur les Monuments Historiques, mais aussi s'ils ne s'insèrent pas dans l'environnement urbain. S'ils sont autorisés, les panneaux solaires doivent être implantés sur la toiture et doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- soit sur des pans de toiture non visibles depuis l'espace public qui fait face à la construction ;
- soit sur les parties de couverture des constructions basses, appentis, annexes*, garage, auvents,....

En outre, les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture ;
- une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante*, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit.

11.3.4 Dispositions particulières au secteur UAr

Les toitures doivent présenter une simplicité et unité de conception. Elles peuvent être :

- à pentes traditionnelles, généralement symétriques ;
- à la Mansart dès lors qu'il s'agit d'une véritable mansarde et que le faux brisis n'a pas pour simple but d'habiller verticalement un mur droit ;
- en terrasse plate qui ne dépasse pas la moitié de la superficie des toitures de ladite construction ;
- en terrasse végétalisée ;
- de conception plus contemporaine, en courbe par exemple.

11.4 Clôtures

11.4.1 Clôtures sur voie ou emprise publique

L'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les clôtures maçonnées doivent être enduites ou avoir un aspect fini.

Les clôtures non revêtues sont interdites. L'aspect et la couleur des clôtures doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures constituées de panneaux de bois allant jusqu'au sol sont interdites.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture (2 mètres), surmontée d'une grille ou d'un grillage doublés ou non d'une haie vive ;
- soit de sections de murs pleins qui alternent avec des parties de clôtures ajourées en grille allant jusqu'au sol.

Dans tous ces cas, la hauteur des clôtures doit être de 2 mètres hors piliers... Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant ou si ce mur constitue un mur de soutènement compte tenu de la configuration naturelle du terrain.

11.4.2 Clôtures sur limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont constituées par une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture, et d'un barreaudage en bois à claire voie, d'un grillage ou d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Les claustras bois sont autorisés. La hauteur totale est limitée à 2 mètres.

11.5 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades des commerces en rez-de-chaussée doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée ;
- une même vitrine ne doit pas s'étendre linéairement sur deux constructions, mais doit respecter le rythme de celles-ci.

11.6 Patrimoine bâti à protéger (article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexes du règlement (pièce n°4.3 du PLU).

ARTICLE 12 - ZONE UA – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions :

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- En UA et UAa : 2 places / logement
- En UAr : 40% de la surface de plancher* avec un minimum de 2 places / logement
- Logement social : 1 place / logement
- Logements pour personnes âgées en UAa : 1 place / 3 logements

12.1.2 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place / chambre

12.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, de commerces

- Bureaux (banques...)/services : 2 places par tranche de 30 m² de surface de plancher*
- Commerce :
 - Aucune place exigée jusqu'à 100 m² de surface de plancher*
 - 1 place par tranche de 30 m² au-delà des 100 premiers mètres carrés de surface de plancher*
- Artisanat : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher*

12.1.4 Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de la nature de leur fréquentation.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les extensions de constructions et les changements de destination

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus.

12.2.2 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher*, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées au chapitre 12.1. ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

12.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées pour l'application des dispositions de l'article 12-1 précédent.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de la (ou des) construction(s) doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

Stationnement latéral :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2 mètres

Stationnement en diagonale ou épi :

- longueur : 5,5 mètres
- largeur : 2,5 mètres

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique (voir schéma en partie 1 : Rampes d'accès). En outre, elles doivent avoir une pente inférieure à 15% sur le reste de leur linéaire.

Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 20 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

Pour les destinations des constructions où on se réfère à un pourcentage de surface de plancher* pour évaluer le nombre de place, le mode de calcul consiste à convertir le pourcentage de surface de plancher* bâtie requis en m² de stationnement ; le résultat divisé par 25m² donnant le nombre de places.

Exemple : pour une construction de 170 m² de surface de plancher*, 40% de la surface de plancher* requise en stationnement : l'équivalent surface à affecter au stationnement sera de (170 x 40% = 68 m²) / 25 = 2,72 soit 3 places.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

En l'absence de tels parcs, le bénéficiaire du permis peut être tenu de verser à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1 du CU.

12.6 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de trois logements ou plus ainsi que pour les constructions de bureaux de plus de 300 m² de plancher, il doit être prévu des locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues d'une superficie au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher* avec un minimum de 10 m².

ARTICLE 13 - ZONE UA – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Traitement des espaces libres*

Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers, plantés d'arbres (plantations*), et doivent représenter au moins 20% de la surface totale du terrain*. En limite des zones A et N, une végétalisation plus dense devra être réalisée.

Les espaces de stationnement traités en revêtement perméable (type evergreen ou autre) sont comptabilisables dans ce pourcentage d'espaces paysagers à réaliser.

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

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

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

13.2 Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-5, et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

13.3 Patrimoine paysager à protéger (article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme)

Dans les éléments de paysage à préserver (espace paysager à préserver, élément végétal remarquable, point de vue remarquable) repérés au document graphique (plan n°4-2.a) au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

Seules des constructions légères de moins de 20 m², telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées.

ARTICLE 14 - ZONE UA – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UB

Cette zone urbaine couvre :

- les noyaux anciens de peuplement des hameaux : Vaux, La Bonneville, Sognolles,
- les entrées de ville correspondant à la rue de L'Isle-Adam et au secteur de la gendarmerie amenés à être mieux desservis.

Cette zone comprend deux secteurs :

- le secteur UBr, qui est destiné à évoluer par une recomposition urbaine s'articulant autour de la restructuration de l'espace public,
- le secteur UBf, qui est destiné à évoluer par une recomposition urbaine s'articulant autour d'anciennes friches d'activités.

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

ARTICLE 1 – ZONE UB – Occupations et utilisations du sol interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles, agricoles ou forestières ;
2. Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets et d'une manière générale l'ensemble des dépôts apportant une nuisance grave du point de vue du bruit, des odeurs ou de la pollution ;
3. Les entreprises de casses de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
4. L'ouverture de carrière ;
5. L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
6. L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes ;
7. Le stationnement de caravanes destinées à l'usage d'habitation ;
8. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
9. Pour les terrains concernés par un « linéaire commercial » figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, artisanal ou de bureaux en rez-de-chaussée d'une construction, vers une destination d'habitation ;
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

1. Les constructions à destination agricole ou d'entrepôt, sont admises à condition qu'elles soient limitées et nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain. En outre, leur superficie doit être limitée et ne pas dépasser le tiers de la surface de ladite construction principale autorisée.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, de service public ou d'intérêt collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux sont admises à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

3. Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat sont admises à condition que les surfaces concernées n'excèdent pas 150m² de surface de plancher*.
4. Les constructions à destination de bureaux sont admises à condition qu'elles s'exercent dans un bâtiment existant.
5. Le stationnement d'une caravane est admis, à condition de ne pas constituer la résidence principale ou l'annexe à l'habitation, et qu'elle se situe dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.2 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et à l'archéologie préventive

1. **Patrimoine bâti protégé.** Tous les travaux, sur des constructions ou des ensembles patrimoniaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°3.3 du PLU), entraînant une modification de l'aspect extérieur de ladite construction doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction conformément aux dispositions de l'article 11 du présent règlement ;
2. **Archéologie préventive.** La zone représentée en annexes (pièce n° 5 du dossier de PLU) est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du Code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec leur environnement bâti notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. Dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classée par arrêté préfectoral, les constructions doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU).
3. A l'intérieur de la zone où figurent **d'anciennes carrières souterraines, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol. En outre**, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières les règles suivantes sont à observer :
 - Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
 - Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.
4. **Risque d'inondation pluviale.** Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voiries, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg indiqué en « axe de ruissellement temporaire lors d'orages » (cf plan des annexes n° 5.4 « contraintes du sol et du sous-sol »), il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction.

C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- des opérations d'ensemble, dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique qui précise à la fois l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

5. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » qui est jointe au dossier de PLU (dossier 5 – annexe p.79).

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le 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.

6. Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides (cf. carte en annexe 5.4) :

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm²). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur (nappe de tenant à moins de 2 mètres de profondeur).

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement (si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sols enterrés et l'assainissement sont interdits) ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autre forme d'utilisation du sol autorisée.

7. Risque exposition au plomb. La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

8. Zone non aedificandi en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha. Par application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, une bande de 50 mètres, inconstructible, est réservée en lisières des massifs de la Petite et de la Grande Garenne (cf. document graphique : plan 4-2).

9. Zone non aedificandi des autoroutes et voies rapides :

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique (plan 4-2) : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des installations de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- de l'adaptation, réfection ou extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions légalement édifiées à la date d'approbation du PLU.

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

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des autres services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Les nouvelles voies réalisées en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Les voies nouvelles, qu'elles soient en impasse ou non, desservant plus de 2 logements (3, 4, 5...) doivent permettre le croisement des véhicules, et mesurer 5 mètres de large minimum. A défaut, elles doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : tant pour les véhicules liés à un service public (réseaux divers, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...), que pour l'usage privatif (véhicules légers, véhicules de déménagement, de livraisons, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...).

La largeur des accès doit mesurer 3,50 mètres au minimum, qu'il s'agisse du passage sur le terrain même ou qu'il s'agisse de la servitude de passage sur le, ou les, terrain(s) voisin(s). En cas d'accès unique à une opération de plus de 2 logements (3, 4, 5...), la largeur de l'accès doit permettre le croisement de deux véhicules et mesurer 5 mètres de large au minimum.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

ARTICLE 4 – ZONE UB – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante* qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement établi par le syndicat d'assainissement concerné.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

4.2.1 *Eaux usées*

Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les eaux issues des parkings de plus de 10 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent, autant que possible, être infiltrées à la parcelle.

En cas d'incompatibilité du sous-sol à l'infiltration (carrières par exemple), les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public pluvial, ou si ce dernier n'existe pas, au caniveau. En l'absence de ces derniers, une zone d'épandage équivalente au double de la superficie de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, allées,...) devra être créée.

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositions techniques doivent être prises pour limiter le volume des eaux pluviales. Le raccordement au réseau public doit être réalisé suivant les prescriptions de la collectivité et notamment des règlements départemental et local.

Pour les constructions nouvelles dans le cadre d'opérations d'ensemble et/ou dont la surface imperméabilisée dépasse 200 m², une étude hydraulique spécifique complétée par une étude de sol doivent être réalisées. Pour les constructions indiquées dans le présent paragraphe, les rejets d'eaux pluviales au réseau sont limités à 1L/s/ha.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain du demandeur.

Pour toute construction nouvelle ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante*, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

En outre, pour toute construction nouvelle comprenant 3 logements au moins, la réception doit être assurée au moyen d'une antenne collective. L'installation de paraboles individuelles visibles depuis l'espace public est interdite.

4.4 Télécommunications numériques

Toute opération d'aménagement ou de construction comprenant plusieurs logements ou locaux à destination d'activités doit prévoir les installations nécessaires au passage des réseaux de communication électroniques et à leur raccordement jusqu'à la voie publique.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé à l'intérieur du terrain. En outre, pour les logements collectifs, un local destiné au stockage doit être prévu sur le terrain.

Sauf pour les constructions implantées à l'alignement et d'une limite séparative à l'autre, afin que soit assurée la collecte des déchets, un espace de présentation des conteneurs sur le terrain, en bordure de la voie publique doit être réalisé de manière à éviter la gêne de circulation des piétons (y compris Personnes à Mobilité Réduite) les jours de collecte.

ARTICLE 5 – ZONE UB – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs* partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

6.2 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Les constructions doivent être implantées au-delà des zones non aedificandi le long des voies à grande circulation portées sur le document graphique (plan 4-2), sauf exceptions indiquées en 2.3 9°.
2. Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en recul* avec un minimum d'un mètre.
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en recul* avec un minimum d'un mètre.
4. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conformes aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire le recul* de la construction tel qu'il était avant travaux. A titre d'exemple, l'extension d'une construction existante* dont le recul* est de 3 mètres ne pourra pas avoir pour effet de réduire ce recul* à moins de 3 mètres.

ARTICLE 7 – ZONE UB – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Règle d'implantation

7.1.1 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales* ou sur une de ces limites.

7.1.2 *Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain**

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites de fond de terrain*.

7.2 Calcul des retraits

Le retrait* des constructions doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade* totale avec un minimum de 3 mètres.

7.3 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue au chapitre 7.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les distances de retrait* définies ci-dessus, les travaux d'aménagement, d'extension, et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en retrait* avec un minimum d'un mètre ;
3. lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa mise en valeur ;
4. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en retrait* ou en limite séparative.

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

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions* au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe*, une piscine, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 – ZONE UB – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 10 – ZONE UB – Hauteur maximale des constructions

10.1 Règle générale

10.1.1 Dans la zone UB, à l'exception des secteurs UBf et UBr

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage* en cas de toiture à plusieurs pentes ;
- 7 mètres au faîtage* en cas de toiture monopente ou toit à pente nulle (toiture terrasse).

Cette hauteur doit exprimer et se traduire dans une typologie de type R+1+comble en cas de toiture traditionnelle, et de type R+1 en cas de toiture pente nulle.

Les souches de cheminée et autres ouvrages techniques peuvent dépasser cette hauteur.

10.1.2 Dans les secteurs UBf et UBr

La hauteur des constructions est définie en gabarit* par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément (voir schéma en partie 1 : mesure de la hauteur en gabarit dans le secteur UBf et UBr) :

- une hauteur plafond (HP ou hauteur totale) qui est limitée à 15 mètres ;
- une hauteur de façade (Hf) qui est limitée à 10 mètres. Cette hauteur de façade n'est pas applicable aux murs pignons ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 45° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf) autorisée ci-dessus, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (HP). Aucune partie de la construction, à l'exception des lucarnes, ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique.

10.2 Dispositions particulières

Une hauteur différente de celles fixées au chapitre 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante* ;
2. pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. sur les terrains en pente, la mesure de la hauteur se définit selon les « modalités de calcul des hauteurs* » définies au chapitre 1 du présent règlement.

ARTICLE 11 – ZONE UB – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

11.1 Prescriptions générales

Les caractéristiques traditionnelles du paysage urbain de la zone doivent être conservées et préservées. Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les aménagements, extensions de bâtiments, constructions, ouvrages annexes* et clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les réhabilitations doivent respecter les qualités originelles de la construction et mettre en valeur les éléments architecturaux tels que les modénatures et les matériaux (pierres, briques,...) en s'inspirant, s'il y a lieu de bâtiments voisins de construction traditionnelle.

S'il s'agit de l'extension d'une construction, celle-ci doit prendre en compte la volumétrie, les matériaux, le rythme de percement des façades de la construction d'origine et rechercher la mise en valeur de cette dernière. Cela n'exclut cependant pas une architecture contemporaine, dès lors que l'extension respecte et met en valeur les qualités de la construction d'origine.

Toute architecture régionaliste étrangère à la région est proscrite, les constructions de chalets par exemple.

Les constructions d'architecture contemporaine sont admises dès lors qu'elles répondent à un parti architectural justifié et qui participe à la mise en valeur du site.

11.2 Façades

11.2.1 Généralités

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades des bâtiments annexes* doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

Sont également interdites les façades-rideaux en verre. Cette interdiction ne concerne pas la réalisation de baies vitrées ou de vérandas.

En façade, les ouvertures de fenêtre doivent avoir une hauteur supérieure à la largeur dans la proportion minimale de 1,2. Cette disposition ne s'applique pas aux portes fenêtres et aux vitrines.

Les antennes paraboliques doivent être placées de sorte à être le moins visible possible depuis la voie, publique ou privée.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être dissimulés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

11.2.2 Façades en pierre

Les façades en pierre doivent respecter la correcte mise en œuvre des matériaux : meulière, surface grésée, et joints fins de la même couleur que la pierre pour la pierre de taille ou de parement, joints clairs « beurrés » pour les moellons.

11.2.3 Façades enduites

Les finitions grattées à la truelle ou talochées sont à retenir pour les restaurations comme pour les constructions neuves.

Les enduits de façade doivent être de teinte en harmonie avec les coloris des constructions environnantes. Le blanc pur et les teintes vives ne sont autorisés que dans la mesure où ils ne constituent pas la couleur dominante de la façade.

11.2.4 Les éléments d'ornementation

Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, bandeaux, céramiques peintes, briques vernissées, ferronneries, grilles ou autre, doivent sauf impossibilité technique avérée, être conservés et restaurés notamment à l'occasion des ravalements.

11.3 Toitures

11.3.1 La couverture des constructions

Les constructions doivent, en règle générale, être couvertes de toitures à deux pentes symétriques.

Les toitures des volumes principaux doivent, en règle générale, présenter des pentes comprises entre 35° et 45°. Une pente de toiture plus faible est admise pour les vérandas et les constructions légères de type auvents, pergolas, abris et annexes* de moins de 20 m². L'utilisation d'une pente plus faible est également admise lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction ou pour prendre en compte la volumétrie d'une construction voisine et dans le but de s'harmoniser au mieux avec celle-ci.

Les toitures sont à deux pentes et à faîtage linéaire, toutefois les toitures en L ou en T, les toitures à trois ou quatre pentes peuvent être autorisées en fonction de la configuration des lieux, du projet architectural et des constructions avoisinantes. Les toitures à trois ou quatre pans doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale. Les toitures à un seul versant pourront être admises pour les constructions annexes* et les vérandas adossées à une autre construction.

Les toitures dites à la Mansart ne sont autorisées que dès lors que leurs parties en brisis sont en pente et ne constituent pas un simple habillage du mur droit.

Les toitures complètes en terrasses sont interdites. Sont toutefois autorisées les toitures en terrasse utilisées comme élément de liaison et les terrasses partielles dès lors qu'elles mesurent moins du quart de la superficie des toitures de la dite construction.

11.3.2 Matériaux de couverture

Les toitures des volumes principaux, y compris les toitures anciennes lors des réhabilitations de bâtiment, doivent être couvertes en ardoise, en petites tuiles plates traditionnelles ou en tuiles mécaniques à pureaux plans donnant un aspect fini sensiblement équivalent de couleur brune ou orangées à l'exclusion du rouge vif. L'utilisation du zinc est également autorisée.

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, bardeau en terre cuite, ...) sont interdites. Les plaques ondulées en tôle ou en plastique, les bacs-acier, les bardeaux d'asphalte et membranes sont également interdits.

S'ils ne sont pas interdits par le règlement, d'autres matériaux de couverture sont autorisés pour la réfection ou l'extension mesurée d'une toiture existante dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture que ceux du bâtiment d'origine. Ils peuvent également être autorisés pour les toitures de pente inférieure à 35°.

Les couvertures transparentes sont autorisées pour les vérandas.

11.3.3 Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture peuvent prendre la forme de lucarnes ou de « châssis de toits ».

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. Les lucarnes peuvent être couvertes à deux pentes ou à trois pentes, dites « à capucine ».

Les lucarnes recouvertes d'une seule pente sont admises dès lors que l'arrête haute de leur couverture est située dans le pan de la toiture de la construction et ne se raccorde pas à son faîtage*.

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont bien intégrés au pan de la toiture et qu'ils sont composés en rythme avec le reste de la façade.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis qui occupent le pan de la toiture ne doit pas excéder le tiers du linéaire de toiture mesuré à mi-hauteur.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture ;
- une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante*, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit.

Les panneaux solaires peuvent être interdits pour des raisons de protection des abords des bâtiments protégés au titre de la réglementation sur les Monuments Historiques, mais aussi s'ils ne s'insèrent pas dans l'environnement urbain. S'ils sont autorisés, les panneaux solaires doivent être implantés sur la toiture et doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- soit sur des pans de toiture non visibles depuis l'espace public qui fait face à la construction ;
- soit sur les parties de couverture des constructions basses, appentis, annexes*, garage, auvents,....

En outre, les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture ;
- une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante*, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit.

11.4 Clôtures

11.4.1 Clôtures sur voie ou emprise publique

L'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les clôtures maçonnées doivent être enduites ou avoir un aspect fini.

Les clôtures sur voie ou emprise publique constituées de panneaux de bois allant jusqu'au sol sont interdites.

Les clôtures non revêtues sont interdites L'aspect et la couleur des clôtures doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture (2 mètres), surmontée d'une grille ou d'un grillage doublés ou non d'une haie vive ;
- soit de sections de murs pleins qui alternent avec des parties de clôtures ajourées en grille allant jusqu'au sol.

Dans tous ces cas, la hauteur des clôtures doit être de 2 mètres hors piliers... Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant ou si ce mur constitue un mur de soutènement compte tenu de la configuration naturelle du terrain.

11.4.2 Clôtures sur limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont constituées par une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture, et d'un barreaudage en bois à claire voie, d'un grillage ou d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Les claustras bois sont autorisés. La hauteur totale est limitée à 2 mètres.

11.5 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades des commerces en rez-de-chaussée doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée ;
- une même vitrine ne doit pas s'étendre linéairement sur deux constructions, mais doit respecter le rythme de celles-ci.

11.6 Patrimoine bâti à protéger (article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexes du règlement (pièce n°4.3 du PLU).

ARTICLE 12 – ZONE UB – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions :

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- 2 places / logement
- Logement social : 1 place / logement

12.1.2 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place / chambre

12.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, de commerces

- Bureaux (banques...)/services : 2 places par tranche de 30 m² de surface de plancher*
- Commerce :
 - Aucune place exigée jusqu'à 100 m² de surface de plancher*
 - 1 place par tranche de 30 m² au-delà des 100 premiers m² de surface de plancher*
- Artisanat : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher*

12.1.4 Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, et de la nature de leur fréquentation.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les extensions de constructions et les changements de destination

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus.

12.2.2 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher* dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées au chapitre 12.1. ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

12.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées pour l'application des dispositions de l'article 12-1 précédent.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de la (ou des) construction(s) doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

Stationnement en bataille :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,5 mètres

Stationnement latéral :

- Longueur : 6 mètres
- Largeur : 2 mètres

Stationnement en diagonale ou épi :

- Longueur : 5,5 mètres
- Largeur : 2,5 mètres

A titre indicatif, une superficie minimale de 25 m² par place, y compris les dégagements.

Pour les destinations des constructions où on se réfère à un pourcentage de surface de plancher* pour évaluer le nombre de place, le mode de calcul consiste à convertir le pourcentage de surface de plancher* bâtie requis en m² de stationnement ; le résultat divisé par 25 m² donnant le nombre de places.

Exemple : pour une construction de 170 m² de surface de plancher*, 40 % de la surface de plancher* requise en stationnement : l'équivalent surface à affecter au stationnement sera de $(170 \times 40 \% = 68 \text{ m}^2) / 25 = 2,72$ soit 3 places.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique (voir schéma en partie 1 : Rampes d'accès). En outre, elles doivent avoir une pente inférieure à 15 % sur le reste de leur linéaire.

Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 20 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En l'absence de tels parcs, le bénéficiaire du permis peut être tenu de verser à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1 du Code de l'urbanisme.

12.6 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de trois logements ou plus ainsi que pour les constructions de bureaux de plus de 300 m² de plancher, il doit être prévu des locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues d'une superficie au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher* avec un minimum de 10 m².

ARTICLE 13 – ZONE UB – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 Traitement des espaces libres*

Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés, plantés d'arbres (plantations*), et doivent représenter :

- au moins 35 % de la surface totale du terrain* en zone UB,
- au moins 30 % de la surface totale du terrain* dans le secteur UBr,
- au moins 25 % de la surface totale du terrain* dans le secteur UBf.

Les espaces de stationnement traités en revêtement perméable (type evergreen ou autre) sont comptabilisables dans ce pourcentage d'espaces paysagés à réaliser.

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

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

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, sauf pour les espaces minéraux en pente (de type descente de garage).

Ces espaces paysagés et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places reçoivent un traitement paysager (plates-bandes engazonnées, ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

Pour les constructions existantes non conformes aux règles d'espaces libres et plantations définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées, à condition que les travaux envisagés soient sans effet où n'aggravent pas cette non-conformité.

13.2 Patrimoine paysager à protéger (article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme)

Dans les éléments de paysage à préserver (espace paysager à préserver, élément végétal remarquable, point de vue remarquable) repérés au document graphique (plan n°4-2) au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

Seules des constructions légères de moins de 20 m², telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées.

ARTICLE 14 – ZONE UB – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE UC

Cette zone urbaine couvre les espaces d'extension de l'urbanisation récente, à caractère plus ou moins dense et discontinu, où domine la fonction résidentielle.

La zone UC comprend le secteur UCa, qui correspond à des ensembles de constructions d'habitation de plus grande hauteur.

Deux espaces de la zone UC sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation : l'un dans le secteur du Chemin Tambour, l'autre rue Thérèse Léthias.

Dans ces secteurs, deux dispositifs réglementairement opposables du PLU s'y appliquent simultanément :

- *Le présent règlement de la zone UC avec lequel les projets doivent être conformes ;*
- *Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) qui définissent les principes généraux de l'organisation urbaine et de la programmation avec lesquelles les projets doivent être compatibles.*

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

ARTICLE 1 - ZONE UC – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
2. Les constructions à destination agricole ;
3. Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets et d'une manière générale l'ensemble des dépôts apportant une nuisance grave du point de vue du bruit, des odeurs ou de la pollution ;
4. Les entreprises de casses de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
5. L'ouverture de carrière ;
6. L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
7. L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes ;
8. Le stationnement de caravanes destinées à l'usage d'habitation ;
9. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE 2 - ZONE UC – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

2.1.1 Dans la zone UC et le secteur UCa

1. Les constructions à destination d'entrepôt sont admises, à condition qu'elles soient limitées et nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une destination de commerces implantée sur le même terrain ;
2. Les constructions à destination de stationnement sont admises à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. Le stationnement d'une caravane est admis, à condition de ne pas constituer la résidence principale ou l'annexe à l'habitation, et qu'elle se situe dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur..
4. Les constructions à destination de bureaux sont admises à condition qu'elles s'exercent dans un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
5. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de service public ou d'intérêt collectif, sont admises à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.
6. Le stationnement d'une caravane est admis, à condition de ne pas constituer la résidence principale ou l'annexe à l'habitation, et qu'elle se situe dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.1.2 Dans la zone UC à l'exclusion du secteur UCa

1. Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat sont admises à condition que les surfaces concernées n'excèdent pas 150m² de surface de plancher*.

2.2 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et à l'archéologie préventive

1. **Patrimoine bâti protégé.** Tous les travaux, sur des constructions ou des ensembles patrimoniaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU), entraînant une modification de l'aspect extérieur de ladite construction doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction conformément aux dispositions de l'article 11 du présent règlement ;
2. **Archéologie préventive.** La zone représentée en annexes (pièce n°5 du dossier de PLU) est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec leur environnement bâti notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. Dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classée par arrêté préfectoral, les constructions doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU).
3. A l'intérieur de la zone où figurent d'**anciennes carrières souterraines, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol. En outre**, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières les règles suivantes sont à observer :
 - Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
 - Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol

4. **Risque d'inondation pluviale.** Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voiries, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg indiqué en «axe de ruissellement temporaire lors d'orages » (cf plan des annexes n° 5.4 « contraintes du sol et du sous-sol »), il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
 - des opérations d'ensemble, dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique qui précise à la fois l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.
5. **Risque de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » qui est jointe au dossier de PLU (dossier 5 – annexe p79).

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le 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 toutes constructions seront interdits dans ces zones humides.

6. Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides (cf. carte en annexe 5.4)

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm²). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur (nappe de tenant à moins de 2 mètres de profondeur).

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement (si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sols enterrés et l'assainissement sont interdits) ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autre forme d'utilisation du sol autorisée.

7. Risque exposition au plomb. La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

8. Zone non aedificandi en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha. Par application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, une bande de 50 mètres, inconstructible, est réservée en lisières des massifs de la Petite et de la Grande Garenne, (cf. document graphique : plan 4-2).

9. Zones non aedificandi des autoroutes et voies rapides :

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique (plan 4-2) : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des installations de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- de l'adaptation, réfection ou extension limitée à 30% de la surface de plancher existant et légalement édifiée à la date d'approbation du PLU.

2.4 Risques d'inondation fluviale (PPRi) approuvé le 5/07/2007

Risques d'inondation fluviale (PPRi). Dans les zones affectées par des aléas d'inondations repérées à titre indicatif au plan de zonage, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé annexé au PLU.

**ARTICLE 3 - ZONE UC –
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES
ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des autres services de sécurité ;

- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les nouvelles voies réalisées en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Les voies nouvelles, qu'elles soient en impasse ou non, desservant plus de 2 logements (3, 4, 5...) doivent permettre le croisement des véhicules, et mesurer 5 mètres de large minimum. A défaut, elles doivent avoir une largeur minimale de 3.5 mètres.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Aucun nouvel accès* n'est autorisé vers la RN 184.

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : tant pour les véhicules liés à un service public (réseaux divers, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...), que pour l'usage privatif (véhicules légers, véhicules de déménagement, de livraisons, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...)

La largeur des accès doit mesurer 3,50 mètres au minimum, qu'il s'agisse du passage sur le terrain même ou qu'il s'agisse de la servitude de passage sur le, ou les, terrain (s) voisin (s). En cas d'accès unique à une opération de plus de 2 logements (3, 4, 5...), la largeur de l'accès doit permettre le croisement de deux véhicules et mesurer 5 mètres de large au minimum.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

ARTICLE 4 - ZONE UC – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEaux D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante* qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement établi par le syndicat d'assainissement concerné.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

4.2.1 Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les eaux issues des parkings de plus de 10 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent, autant que possible, être infiltrées à la parcelle.

En cas d'incompatibilité du sous-sol à l'infiltration (carrières par ex), les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public pluvial, ou si ce dernier n'existe pas, au caniveau. En l'absence de ces derniers, une zone d'épandage équivalente au double de la superficie de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, allée...) devra être créée.

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositions techniques doivent être prises pour limiter le volume des eaux pluviales. Le raccordement au réseau public doit être réalisé suivant les prescriptions de la collectivité et notamment des règlements départemental et local.

Pour les constructions nouvelles dans le cadre d'opérations d'ensemble et/ou dont la surface imperméabilisée dépasse 200 mètres carrés, une étude hydraulique spécifique complétée par une étude de sol doivent être réalisées. Pour les constructions indiquées dans le présent paragraphe, les rejets d'eaux pluviales au réseau sont limités à 1L/s/ha.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain du demandeur.

Pour toute construction nouvelle ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante*, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

En outre, pour toute construction nouvelle comprenant 3 logements au moins, la réception doit être assurée au moyen d'une antenne collective. L'installation de paraboles individuelles visibles depuis l'espace public y est interdite.

4.4 Télécommunications numériques

Toute opération d'aménagement ou de construction comprenant plusieurs logements ou locaux à destination d'activités doit prévoir les installations nécessaires au passage des réseaux de communication électroniques et à leur raccordement jusqu'à la voie publique.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé à l'intérieur du terrain. En outre, pour les logements collectifs, un local destiné au stockage doit être prévu sur le terrain.

Afin que soit assurée la collecte des déchets, un espace de présentation des conteneurs en bordure de la voie publique doit être envisagé de manière à éviter la gêne de circulation des piétons les jours de collecte.

ARTICLE 5 - ZONE UC – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6.1 Règle générale

6.1.1 *Dans la zone UC, à l'exception du secteur UCa*

Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou en recul* de 5 mètres minimum.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs* partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

6.1.1 *Dans le secteur UCa*

Les constructions doivent être implantées en recul* de 5 mètres minimum.

6.2 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivant :

1. **Le long des emprises ferroviaires**, les constructions doivent respecter un recul* de 20 mètres minimum par rapport au rail de circulation le plus proche. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
2. les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul* des zones non aedificandi le long des voies à grande circulation portées sur le document graphique (plan 4-2), sauf exceptions indiquées à l'article 2.
3. Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul* ou l'alignement*.
4. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en recul* avec un minimum d'un mètre.

5. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conformes aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire le recul* de la construction tel qu'il était avant travaux. A titre d'exemple, l'extension d'une construction existante* dont le recul* est de 3 mètres ne pourra pas avoir pour effet de réduire ce recul* à moins de 3 mètres.

ARTICLE 7 - ZONE UC – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Règle d'implantation

7.1.1 *Dans la zone UC, à l'exception du secteur UCa*

7.1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales*

- **Dans une bande de 20 mètres*** de profondeur comptés à partir de l'alignement* :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale* ou en retrait* des deux limites.

- **Au-delà de la bande de 20 mètres*** :

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives latérales*.

7.1.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain*

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites de fond de terrain*.

Seules sont autorisées des abris de jardin de moins de 12 m² de surface de plancher* et d'une hauteur maximale de 2,40 m mesurée au Faîtage* en limite de fond de terrain.

7.1.2 *Dans le secteur UCa*

7.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives extérieures à la zone

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives du secteur UCa avec une autre zone que UC.

7.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives internes au secteur UCa

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

7.2 Calcul des retraits

7.2.1 *Dans la zone UC, à l'exception du secteur UCa*

Le retrait* des constructions doit être à 3 mètres hormis les abris de jardin de moins de 12 m² de surface de plancher* et d'une hauteur maximale de 2,40 m mesurée au Faîtage* qui peuvent être implantés avec un retrait* d'un mètre.

7.2.1 *Dans le secteur UCa*

Le retrait* des constructions doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la façade* avec un minimum de 6 mètres.

7.3 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue au chapitre 7.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en retrait* avec un minimum d'un mètre ;
2. lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont le retrait* par rapport aux limites séparatives est inférieur à celui qui est indiqué au chapitre 7.2 ci-dessus :
 - la réfection et la surélévation sont autorisées dans le même retrait* que celui de la construction existante* avant travaux ;
 - l'extension est autorisée dès lors que la partie en extension est implantée avec un retrait* au moins égal à celui qui est imposé au chapitre 3-2 précédent.

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

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions* au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus élevée, avec un minimum de :

- 3 mètres dans la zone UC ;
- 5 mètres dans le secteur UCa.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe*, une piscine, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 - ZONE UC – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Règle d'emprise

L'emprise au sol* des constructions est limitée à 35% de la superficie totale du terrain*.

9.2 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

1. aux constructions et ouvrages techniques ferroviaires en cas de nécessité d'exploitation du service ferroviaire ;
2. aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - ZONE UC – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règle générale

10.1.1 Dans la zone UC, à l'exception du secteur UCa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres en façade et 9 mètres au faîtage*. Cette hauteur doit exprimer et se traduire dans une typologie de type R+1+comble en cas de toiture traditionnelle et de type R+1 en cas de toiture pente nulle.

10.1.2 Dans le secteur UCa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage*. Cette hauteur doit exprimer et se traduire dans une typologie de type R+1+comble en cas de toiture traditionnelle et de type R+2 en cas de toiture pente nulle.

10.1.3 Dispositions particulières

Les souches de cheminée et autres ouvrages techniques peuvent dépasser les hauteurs fixées au chapitre 10.1 précédent

Une hauteur différente de celles fixées au chapitre 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire ;
2. pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante* ;
3. pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
4. sur les terrains en pente, la mesure de la hauteur se définit selon les « modalités de calcul des hauteurs* » définies au chapitre 1 du présent règlement.

ARTICLE 11 - ZONE UC – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.1 Prescriptions générales

Les caractéristiques traditionnelles du paysage de la zone doivent être conservées et préservées. Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les aménagements, extensions de bâtiments, constructions, ouvrages annexes* et clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toute architecture régionaliste étrangère à la région est proscrite, les constructions de chalets par exemple.

Les constructions d'architecture contemporaine sont admises dès lors qu'elles répondent à un parti architectural justifié et qui participe à la mise en valeur du site.

11.2 Façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades des bâtiments annexes* doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes.

Les enduits de façade doivent être de teinte en harmonie avec les coloris des constructions environnantes. Le blanc pur et les teintes vives ne sont autorisés que dans la mesure où ils ne constituent pas la couleur dominante de la façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

Sont également interdites les façades-rideau en verre. Cette interdiction ne concerne pas la réalisation de baies vitrées ou de vérandas.

L'implantation d'antennes sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration visuelle au bâti. L'implantation de paraboles en façade sur rue ou sur autre espace public est interdite.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être dissimulés en harmonie avec la clôture.

11.3 Toitures

11.3.1 La couverture des constructions

Les toitures des constructions doivent, en règle générale, présenter des pentes comprises entre 35° et 45°. Une pente de toiture plus faible est admise pour les vérandas et les constructions légères de type auvents, pergolas, abris et annexes* de moins de 20 m². L'utilisation d'une pente plus faible est également admise pour :

- l'extension d'une construction dans le but de s'harmoniser au mieux avec celle-ci,
- des constructions annexes* indépendantes ou non de la construction principale ;
- de vérandas.

Les toitures dites à la Mansart ne sont autorisées que dès lors que leurs parties en brisis sont en pente et ne constituent pas un simple habillage du mur droit.

Les toitures à pente nulle sont autorisées dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et paysager.

11.3.2 Matériaux de couverture

Les toitures des volumes principaux doivent être couvertes en ardoise, en petites tuiles plates traditionnelles ou en tuiles mécaniques à pureaux plans donnant un aspect fini sensiblement équivalent de couleur brune ou orangées à l'exclusion du rouge vif.

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, bardeau en terre cuite, ...) sont interdites. Les plaques ondulées en tôle ou en plastique, les bacs-acier, les bardeaux d'asphalte et membranes sont également interdits.

S'ils ne sont pas interdits par le règlement, d'autres matériaux de couverture sont autorisés pour la réfection ou l'extension mesurée d'une toiture existante dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture que ceux du bâtiment d'origine. Ils peuvent également être autorisés pour les toitures de pente inférieure à 35°.

Les couvertures transparentes sont autorisées pour les vérandas.

11.3.3 Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture peuvent prendre la forme de lucarnes ou de « châssis de toits ».

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. Les lucarnes peuvent être couvertes à deux pentes ou à trois pentes, dites « à capucine ».

Les lucarnes recouvertes d'une seule pente sont admises dès lors que l'arrête haute de leur couverture est située dans le pan de la toiture de la construction et ne se raccorde pas à son Faîtage*.

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont bien intégrés au pan de la toiture et qu'ils sont composés en rythme avec le reste de la façade.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis qui occupent le pan de la toiture ne doit pas excéder le tiers du linéaire de toiture mesuré à mi-hauteur.

Les panneaux solaires peuvent être interdits pour des raisons de protection des abords des bâtiments protégés au titre de la réglementation sur les Monuments Historiques, mais aussi s'ils ne s'insèrent pas dans l'environnement urbain. S'ils sont autorisés, les panneaux solaires doivent être implantés sur la toiture et doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- soit sur des pans de toiture non visibles depuis l'espace public qui fait face à la construction ;
- soit sur les parties de couverture des constructions basses, appentis, annexes*, garage, auvents,....

En outre, les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture ;
- une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante*, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit.

11.4 Clôtures

11.4.1 Clôtures sur voie ou emprise publique

L'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les clôtures maçonnées doivent être enduites ou avoir un aspect fini.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m, hors piliers. Cette hauteur peut atteindre 2,50 m dès lors que la sécurité de l'installation de service public ou d'intérêt collectif le nécessite.

Les clôtures non revêtues sont interdites L'aspect et la couleur des clôtures doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées :

- soit d'une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture (2 mètres), surmontée d'une grille ou d'un grillage doublés ou non d'une haie vive ;
- soit de sections de murs pleins qui alternent avec des parties de clôtures ajourées en grille allant jusqu'au sol. L'ensemble de ces sections en mur plein ne doivent cependant pas dépasser ¼ du linéaire de la clôture considérée.

11.4.2 Clôtures sur limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont constituées par une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture, et d'un barreaudage en bois à claire voie, d'un grillage ou d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Les claustras bois sont autorisés. La hauteur totale est limitée à 2 mètres.

11.5 Patrimoine bâti à protéger (article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexes du règlement (pièce n°4.3 du PLU).

ARTICLE 12 - ZONE UC – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions :

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- 2 places / logement
- Logement social : 1 place / logement

12.1.2 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place / chambre

12.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, de commerces

- Bureaux (banques...)/services : 2 places par tranche de 30 m² de surface de plancher*
- Commerce :
 - 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher*
- Artisanat : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher*

12.1.4 Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de la nature de leur fréquentation.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les extensions de constructions et les changements de destination

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus.

12.2.2 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher* dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées au chapitre 12.1. ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

12.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de la (ou des) construction(s) doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

Stationnement latéral :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2 mètres

Stationnement en diagonale ou épi :

- longueur : 5,5 mètres
- largeur : 2,5 mètres

Les places commandées ne sont pas comptabilisées pour l'application des dispositions du chapitre 12-1 précédent.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains doivent avoir une pente inférieure à 15%. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

Pour les destinations des constructions où on se réfère à un pourcentage de surface de plancher* pour évaluer le nombre de place, le mode de calcul consiste à convertir le pourcentage de surface de plancher* bâtie requis en m² de stationnement ; le résultat divisé par 25m² donnant le nombre de places.

Exemple : pour une construction de 170 m² de surface de plancher*, 40% de la surface de plancher* requise en stationnement : l'équivalent surface à affecter au stationnement sera de (170 x 40% = 68 m²) / 25 = 2,72 soit 3 places.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En l'absence de tels parcs, le bénéficiaire du permis peut être tenu de verser à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1 du CU.

12.6 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de trois logements ou plus ainsi que pour les constructions de bureaux de plus de 300 m² de plancher, il doit être prévu des locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues d'une superficie au moins égale à 1,5 % de la Surface de plancher* avec un minimum de 10 m².

ARTICLE 13 - ZONE UC – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Traitement des espaces libres*

Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés, plantés d'arbres (plantations*) et développés en pleine terre*. Ils doivent représenter au moins 45% de la surface totale du terrain*.

Les espaces de stationnement traités en revêtement perméable (type evergreen ou autre) sont comptabilisables dans ce pourcentage d'espaces paysagés à réaliser.

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

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

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, sauf pour les espaces minéraux en pente (de type descente de garage).

Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places reçoivent un traitement paysager (plates-bandes engazonnées, ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

13.2 Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-5, et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L311-1 du code forestier.

13.3 Patrimoine paysager à protéger (article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme)

Dans les éléments de paysage à préserver (espace paysager à préserver, élément végétal remarquable, point de vue remarquable) repérés au document graphique (plan n°4-2) au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

Seules des constructions légères telles que des abris de jardin de moins de 20 m² et d'une hauteur maximale de 2,40 m, peuvent y être implantées.

ARTICLE 14 - ZONE UC – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UE

La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques.

Cette zone comprend le secteur UEc destiné à l'accueil d'activités commerciales.

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

ARTICLE 1 - ZONE UE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. L'implantation et l'extension des constructions à destination agricole ;
2. Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets et d'une manière générale l'ensemble des dépôts apportant une nuisance grave du point de vue du bruit, des odeurs ou de la pollution, non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
3. L'ouverture de carrière ;
4. L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes ;
5. Le stationnement de caravanes destinées à l'usage d'habitation ;
6. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

En outre, dans le secteur UEc, les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'artisanat et d'industrie sont interdites.

ARTICLE 2 - ZONE UE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

2.1.1 Dans l'ensemble de la zone UE

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes sont admises à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages.

2.1.2 Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat, de bureaux sont admises dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour :

- prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement
- et minimiser les nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

2.1.3 Dans le secteur UEc

1. Les constructions à destination de bureaux sont admises dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement du commerce implanté sur le même terrain ;
2. Les constructions à destination d'entreposage ne sont admises que dès lors :
 - qu'elles sont liées et nécessaires à une activité commerciale implantée sur la même zone.
 - qu'elles sont intégrées dans le même corps de bâtiment de manière à disposer d'un traitement architectural unique et de qualité
 - que leur utilisation est compatible avec l'environnement pavillonnaire.

2.2 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et à l'archéologie préventive

Archéologie préventive. La zone représentée en annexes (pièce n°5 du dossier de PLU) est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec leur environnement bâti notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. Dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classée par arrêté préfectoral, les constructions doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU).
3. A l'intérieur de la zone où figurent d'**anciennes carrières souterraines, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol. En outre**, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières les règles suivantes sont à observer :
 - Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur ;
 - Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.
4. **Risque d'inondation pluviale.** Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voiries, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg indiqué en «axe de ruissellement temporaire lors d'orages » (cf plan des annexes n° 5.4 « contraintes du sol et du sous-sol »), il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- des opérations d'ensemble, dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique qui précise à la fois l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

5. Risque de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » qui est jointe au dossier de PLU (dossier 5 – annexe p79).

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le 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 toutes constructions seront interdits dans ces zones humides.

6. Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides (cf. carte en annexe 5.4)

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm²). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur (nappe de tenant à moins de 2 mètres de profondeur).

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement (si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sols enterrés et l'assainissement sont interdits) ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autre forme d'utilisation du sol autorisée.

7. Risque exposition au plomb. La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

8. Zone non aedificandi des autoroutes et voies rapides :

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique (plan 4-2) : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des installations de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- de l'adaptation, réfection ou extension limitée à 30% de la surface de plancher existant et légalement édifiée à la date d'approbation du PLU.

2.4 Risques d'inondation fluviale (PPRi) approuvé le 5/07/2007

Risques d'inondation fluviale (PPRi). Dans les zones affectées par des aléas d'inondations repérées à titre indicatif au plan de zonage, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé annexé au PLU.

ARTICLE 3 - ZONE UE – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des autres services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles, qu'elles soient en impasse ou non, desservant plus de 2 logements (3, 4, 5...) doivent permettre le croisement des véhicules, et mesurer 5 mètres de large minimum. A défaut, elles doivent avoir une largeur minimale de 3.5 mètres.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : tant pour les véhicules liés à un service public (réseaux divers, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...), que pour l'usage privatif (véhicules légers, véhicules de déménagement, de livraisons, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...)

La largeur de l'accès* doit permettre le croisement de deux véhicules et mesurer 7 mètres au minimum.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

ARTICLE 4 - ZONE UE – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante* qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement établi par le syndicat d'assainissement concerné.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

4.2.1 *Eaux usées*

Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Le rejet d'eaux usées non assimilables à une eau usée domestique est soumis à l'autorisation du syndicat d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places de stationnement doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Les aires de lavage de véhicule et de matériel industriel doivent être couvertes et leurs eaux de lavage doivent être évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouageur-déshuileur.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent, autant que possible, être infiltrées à la parcelle.

En cas d'incompatibilité du sous-sol à l'infiltration (carrières par ex), les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public pluvial, ou si ce dernier n'existe pas, au caniveau. En l'absence de ces derniers, une zone d'épandage équivalente au double de la superficie de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, allée...) devra être créée.

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositions techniques doivent être prises pour limiter le volume des eaux pluviales. Le raccordement au réseau public doit être réalisé suivant les prescriptions de la collectivité et notamment des règlements départemental et local.

Pour les constructions nouvelles dans le cadre d'opérations d'ensemble et/ou dont la surface imperméabilisée dépasse 200 mètres carrés, une étude hydraulique spécifique complétée par une étude de sol doivent être réalisées. Pour les constructions indiquées dans le présent paragraphe, les rejets d'eaux pluviales au réseau sont limités à 1L/s/ha.

4.2.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain du demandeur.

ARTICLE 5 - ZONE UE – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 - ZONE UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Règle générale

6.1.1 Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc

Les constructions doivent être implantées en recul* de 6 mètres minimum.

6.1.2 Dans le secteur UEc

Les constructions doivent être implantées :

- en recul* de la route de Pontoise avec un minimum de 6 mètres ;
- à l'alignement* ou en recul* minimum de 6 mètres par rapport aux autres voies.

6.2 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivant :

1. les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul* des zones non aedificandi le long des voies à grande circulation portées sur le document graphique (plan 4-2)
2. Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul*.
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en recul* avec un minimum d'un mètre.
4. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conformes aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire le recul* de la construction tel qu'il était avant travaux. A titre d'exemple, dans la zone UE, l'extension d'une construction existante* dont le recul* est de 3 mètres ne pourra pas avoir pour effet de réduire ce recul* à moins de 3 mètres.

5. Zone non aedificandi des autoroutes et voies rapides :

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique (plan 4-2) : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des installations de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- de l'adaptation, réfection ou extension limitée à 30% de la surface de plancher existant et légalement édifiée à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 7 - ZONE UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Règle d'implantation

7.1.1 *Dans la zone UE et tous ses secteurs*

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives* latérale ou de fond de terrain correspondant à une limite avec la zone UA, UB, UC, A ou N.

7.1.2 *Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc*

Les constructions peuvent être implantées sur 1 ou 2 des limites séparatives* ou en retrait* de ces limites.

7.1.3 *Dans le secteur UEc*

Les constructions peuvent être implantées en retrait* ou sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain*

7.2 Calcul des retraits

7.2.1 *En limite avec la zone UA, UB, UE, A ou N*

Le retrait* des constructions doit être au moins égal à 6 mètres.

7.2.2 *Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc*

Le retrait* des constructions doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale* de la construction avec un minimum de 6 mètres.

7.2.3 *Dans le secteur UEc*

Le retrait* des constructions doit être au moins égal à 3 mètres.

7.3 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue au chapitre 7.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les distances de retrait* définies ci-dessus, les travaux d'aménagement, d'extension, et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, d'aires de stockages, à la sécurité, à un service public, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en retrait* avec un minimum de 2 mètres ;

3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en retrait* avec un minimum d'un mètre.

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

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

8.1 Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions* au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 Dans les secteur UEc

L'implantation des constructions sur un même terrain* n'est pas réglementée.

ARTICLE 9 - ZONE UE – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc

L'emprise au sol* des constructions est limitée à 60% de la superficie totale du terrain*.

9.2 Dans le secteur UEc

L'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 10 - ZONE UE – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règle générale

10.1.1 *Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage*.

10.1.2 *Dans le secteur UEc*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage*.

10.2 Dispositions particulières

Les souches de cheminée et autres ouvrages techniques peuvent dépasser les hauteurs fixées au chapitre 10.1 précédent

Une hauteur différente de celles fixées au chapitre 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante* ;

2. pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. sur les terrains en pente, la mesure de la hauteur se définit selon les « modalités de calcul des hauteurs* » définies au chapitre 1 du présent règlement.

ARTICLE 11 - ZONE UE – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.1 Prescriptions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture contemporaine sont admises dès lors qu'elles répondent à un parti architectural justifié et qui participe à la mise en valeur du site.

11.2 Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité et unité de conception.

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, bardeau en terre cuite, ...) sont interdites. Les bardeaux d'asphalte, le fibro ciment, les plaques ondulées en tôle ou en plastique sont également interdits.

11.3 Façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

11.4 Annexes techniques

Les annexes* techniques doivent être traitées en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, elles sont dissimulées par un écran végétal protégeant de la vue depuis la voie publique.

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout et, installations similaires, doivent être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras.

Les aires de stockage extérieures de matériaux ou autres doivent être dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras protégeant de la vue depuis les voies publiques.

11.5 Clôtures

Les clôtures doivent être simples et traitées à claire voie (de type grillage à maille soudée, grille, doublés ou non d'une haie vive).

Les clôtures préfabriquées de type plaques et poteaux béton sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m, hors piliers.

ARTICLE 12 - ZONE UE – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Les manœuvres des poids lourds et véhicules de livraison doivent s'effectuer sur le terrain en dehors de la voie publique.

12.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Ne sont exigées dans ce chapitre que les stationnements des véhicules légers nécessaires aux employés, aux visiteurs ou clients. En outre les aires de stationnement nécessaires aux poids lourds doivent être assurées sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le nombre de places de stationnement requises pour les véhicules légers est différent selon la destination des constructions :

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- 2 places / logement

12.1.2 Pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, de commerces, d'industrie, d'entrepôt

- Bureaux / Services : 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher*
- Commerces : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher*
- Artisanat : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher*
- Industrie : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher*
- Entrepôt : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher*

12.1.3 Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de la nature de leur fréquentation.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Pour les extensions de constructions ou/et les changements de destination de constructions existantes, le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

12.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (commerce, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement, les stationnements exigés pour les logements s'y additionnant.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de la (ou des) construction(s) doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les véhicules légers, la dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

Stationnement latéral :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2 mètres

Stationnement en diagonale ou épi :

- longueur : 5,5 mètres
- largeur : 2,5 mètres

A titre indicatif, une superficie minimale de 25 m² par place, y compris les dégagements.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains doivent avoir une pente inférieure à 15%. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain distinct, situé dans un rayon inférieur à 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

En l'absence de tels parcs, le bénéficiaire du permis peut être tenu de verser à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1 du CU.

12.6 Le stationnement des deux roues

Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher* doit être prévue à l'intérieur du terrain.

ARTICLE 13 - ZONE UE – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 Traitement des espaces libres*

13.1.1 Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc

Les espaces libres de construction, de stationnement et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres (plantations*), d'arbustes et de haies naturelles, développés en pleine terre*.

Ces espaces doivent représenter :

- 35% minimum de la superficie des espaces situés entre l'alignement* et le recul* de la construction en application de l'article 6 ;
- 25% minimum de la superficie des espaces situés entre les limites séparatives* et le retrait* de la construction en application de l'article 7.

Les espaces de stationnement traités en revêtement perméable (type evergreen ou autre) sont comptabilisables dans ce pourcentage d'espaces paysagers à réaliser.

13.1.1.1 Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement ne peuvent pas être implantées :

- dans les espaces situés entre l'alignement* et le recul* de la construction minimum imposé, en application de l'article 6 ;
- dans les espaces situés entre les limites séparatives* et le retrait* de la construction minimum imposé, en application de l'article 7.

Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les parcs de stationnement extérieurs publics ou privés, de plus de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate-bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants, destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.

13.1.1.2 Traitement en cas d'extension des constructions existantes

En cas d'extension des constructions existantes :

- la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ;
- les projets doivent renforcer la végétalisation des espaces situés entre l'alignement* et le recul* de la construction ;
- le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

13.1.1.3 Traitement en cas de limite avec les zones UA, UB, UC, A et N

En cas de limite séparative* latérale ou de fond de terrain correspondant à une limite avec les zones UA, UB, UC, A et N, il est demandé un renforcement de la protection végétale dans la bande de retrait* minimum imposé : densité des plantations ; associations de hautes tiges et de strates arbustives et de haies ; panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants. (cf. tableau des essences du règlement actuel).

13.1.2 Dans le secteur UEc

Non réglementé.

ARTICLE 14 - ZONE UE – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UP

La zone UP est destinée à accueillir des équipements, constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend le secteur UPa qui correspond à des espaces insérés dans le cœur de ville de Méry-sur-Oise ou des hameaux.

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

ARTICLE 1 - ZONE UP – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités artisanales, industrielles, d'hébergement hôtelier ;
2. Les constructions à destination agricole ;
3. Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets et d'une manière générale l'ensemble des dépôts apportant une nuisance grave du point de vue du bruit, des odeurs ou de la pollution ;
4. Les entreprises de casses de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
5. L'ouverture de carrière ;
6. L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
7. L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes ;
8. Le stationnement de caravanes destinées à l'usage d'habitation ;
9. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE 2 - ZONE UP – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

1. Les constructions à destination d'entrepôt, de bureau ou d'habitation sont admises, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'équipement public ou privé d'intérêt collectif implanté sur le même terrain.

2.2 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et à l'archéologie préventive

1. **Patrimoine bâti protégé.** Tous les travaux, sur des constructions ou des ensembles patrimoniaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU), entraînant une modification de l'aspect extérieur de ladite construction doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction conformément aux dispositions de l'article 11 du présent règlement ;

2. **Archéologie préventive.** La zone représentée en annexes (pièce n°5 du dossier de PLU) est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec leur environnement bâti notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. Dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classée par arrêté préfectoral, les constructions doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU).
3. A l'intérieur de la zone où figurent d'**anciennes carrières souterraines, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol. En outre**, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières les règles suivantes sont à observer :
 - Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur ;
 - Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.
4. **Risque d'inondation pluviale.** Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voiries, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.
 Dans les secteurs urbains dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg indiqué en «axe de ruissellement temporaire lors d'orages » (cf plan des annexes n° 5.4 « contraintes du sol et du sous-sol »), il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :
 - des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
 - des opérations d'ensemble, dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique qui précise à la fois l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

5. Risque de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » qui est jointe au dossier de PLU (dossier 5 – annexe p79).

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le 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 toutes constructions seront interdits dans ces zones humides.

6. Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides (cf. carte en annexe 5.4)

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm²). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur (nappe de tenant à moins de 2 mètres de profondeur).

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement (si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sols enterrés et l'assainissement sont interdits) ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autre forme d'utilisation du sol autorisée.

7. Risque exposition au plomb. La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

8. Zone non aedificandi des autoroutes et voies rapides :

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique (plan 4-2) : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des installations de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- de l'adaptation, réfection ou extension limitée à 30% de la surface de plancher* des constructions existantes.

2.4 Risques d'inondation fluviale (PPRi) approuvé le 5/07/2007

Risques d'inondation fluviale (PPRi). Dans les zones affectées par des aléas d'inondations repérées à titre indicatif au plan de zonage, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé annexé au PLU.

ARTICLE 3 - ZONE UP – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des autres services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles, qu'elles soient en impasse ou non, desservant plus de 2 logements (3, 4, 5...) doivent permettre le croisement des véhicules, et mesurer 5 mètres de large minimum. A défaut, elles doivent avoir une largeur minimale de 3.5 mètres.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Aucun nouvel accès* n'est autorisé vers la RN 184.

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : tant pour les véhicules liés à un service public (réseaux divers, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...), que pour l'usage privé (véhicules légers, véhicules de déménagement, de livraisons, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...)

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

ARTICLE 4 - ZONE UP – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante* qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement établi par le syndicat d'assainissement concerné.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

4.2.1 Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Le rejet d'eaux usées non assimilables à une eau usée domestique est soumis à l'autorisation du syndicat d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places de stationnement doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées d'assainissement.

Les aires de lavage de véhicule et de matériel industriel doivent être couvertes et leurs eaux de lavage doivent être évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouillage-déshuileur.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent, autant que possible, être infiltrées à la parcelle.

En cas d'incompatibilité du sous-sol à l'infiltration (carrières par ex), les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public pluvial, ou si ce dernier n'existe pas, au caniveau. En l'absence de ces derniers, une zone d'épandage équivalente au double de la superficie de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, allée...) devra être créée.

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositions techniques doivent être prises pour limiter le volume des eaux pluviales. Le raccordement au réseau public doit être réalisé suivant les prescriptions de la collectivité et notamment des règlements départemental et local.

Pour les constructions nouvelles dans le cadre d'opérations d'ensemble et/ou dont la surface imperméabilisée dépasse 200 mètres carrés, une étude hydraulique spécifique complétée par une étude de sol doivent être réalisées. Pour les constructions indiquées dans le présent paragraphe, les rejets d'eaux pluviales au réseau sont limités à 1L/s/ha

4.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain du demandeur.

Pour toute construction nouvelle ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante*, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

En outre, pour toute construction nouvelle comprenant 3 logements au moins, la réception doit être assurée au moyen d'une antenne collective. L'installation de paraboles individuelles visibles depuis l'espace public est interdite.

4.4 Télécommunications numériques

Toute opération d'aménagement ou de construction comprenant plusieurs logements ou locaux à destination d'activités doit prévoir les installations nécessaires au passage des réseaux de communication électroniques et à leur raccordement jusqu'à la voie publique.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé à l'intérieur du terrain. En outre, pour les logements collectifs, un local destiné au stockage doit être prévu sur le terrain.

Afin que soit assurée la collecte des déchets, un espace de présentation des conteneurs en bordure de la voie publique doit être envisagé de manière à éviter la gêne de circulation des piétons les jours de collecte.

ARTICLE 5 - ZONE UP – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 - ZONE UP – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Règle générale

6.1.1 Dans la zone UP, à l'exception du secteur UPa

Les constructions doivent être implantées en recul* de 2 mètres minimum.

6.1.2 Dans le secteur UPa

Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou en recul* de 2 mètres minimum.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs* partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

6.2 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivant :

1. **Le long des emprises ferroviaires**, les constructions doivent respecter un recul* de 20 mètres minimum par rapport au rail de circulation le plus proche. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.

2. **Zones non aedificandi des autoroutes et voies rapides :**

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique (plan 4-2) : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des installations de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- de l'adaptation, réfection ou extension limitée à 30% de la surface de plancher existant et légalement édifiée à la date d'approbation du PLU.
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en recul* avec un minimum d'un mètre.

ARTICLE 7 - ZONE UP – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Règle d'implantation

7.1.1 *Dans l'ensemble de la zone UP*

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait* des limites internes à la zone UP ou au secteur UPa

7.1.2 *Dans la zone UP, à l'exception du secteur UPa*

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives de la zone UP avec une autre zone. Cette disposition n'est pas applicable au secteur UPa

7.1.3 *Dans le secteur UPa*

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait* de ces limites.

7.2 Calcul des retraits

7.2.1 *Dans la zone UP, à l'exception du secteur UPa*

Le retrait* des constructions doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la façade* avec un minimum de 3 mètres.

7.2.2 *Dans le secteur UPa*

Le retrait* des constructions doit être au minimum de 3 mètres.

7.3 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue au chapitre 7.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en retrait* avec un minimum d'un mètre ;
2. lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont le retrait* par rapport aux limites séparatives est inférieur à celui qui est indiqué au chapitre 7.2 ci-dessus :
 - la réfection et la surélévation sont autorisées dans le même retrait* que celui de la construction existante* avant travaux ;
 - l'extension est autorisée dès lors que la partie en extension est implantée avec un retrait* au moins égal à celui qui est imposé au chapitre 3-2 précédent.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - ZONE UP – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - ZONE UP – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règle générale

10.1.1 *Dans la zone UP, à l'exception du secteur UPa*

Non réglementé.

10.1.2 *Dans le secteur UPa*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage*.

Les souches de cheminée et autres ouvrages techniques peuvent dépasser cette hauteur

10.1.3 *Dispositions particulières*

Une hauteur différente de celles fixées au chapitre 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante*;
2. pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
3. sur les terrains en pente, la mesure de la hauteur se définit selon les « modalités de calcul des hauteurs* » définies au chapitre 1 du présent règlement.

ARTICLE 11 - ZONE UP – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.1 Prescriptions générales

Les caractéristiques traditionnelles du paysage de la zone doivent être conservées et préservées. Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les aménagements, extensions de bâtiments, constructions, ouvrages annexes* et clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toute architecture régionaliste étrangère à la région est proscrite, les constructions de chalets par exemple. En revanche, les constructions d'architecture contemporaine sont admises.

11.2 Façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect.

Les façades des bâtiments annexes* doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs extérieurs doivent être recouverts d'un parement ou d'enduits.

11.3 Clôtures

L'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Leur hauteur peut atteindre 2,50 m dès lors que la sécurité du site l'exige.

11.4 Patrimoine bâti à protéger (article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexes du règlement (pièce n°3.3 du PLU).

ARTICLE 12 - ZONE UP – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement des véhicules à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de la nature de leur fréquentation.

En outre, il doit être prévu des locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues dont le nombre doit être déterminé en fonction du type et de l'importance de la fréquentation de l'équipement public ou privé d'intérêt général.

ARTICLE 13 - ZONE UP – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Traitement des espaces libres*

Les espaces libres de construction, de stationnement et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres (plantations*), d'arbustes et de haies naturelles, développés en pleine terre*

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

Les nouveaux parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places reçoivent un traitement paysager : plates-bandes engazonnées, ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants... (plantations*).

13.2 Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-5, et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'art L311-1 du code forestier.

13.3 Patrimoine paysager à protéger (article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme)

Dans les éléments de paysage à préserver (espace paysager à préserver, élément végétal remarquable, point de vue remarquable) repérés au document graphique (plan n°4-2) au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

ARTICLE 14 - ZONE UP – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non

réglementé.

**Règlement du PLU
applicable à la zone
Unité de Secteur de Projet (USP) Pablo Neruda**

Prescriptions écrites et plan masse

(mise en compatibilité du PLU suite à l'arrêté préfectoral n°2022-16889 du 22 juillet 2022)

Règlement de la zone

Unité de Secteur de Projet (USP) Pablo Neruda

DISPOSITIONS GENERALES

L'Unité de Secteur de Projet (USP) Pablo Neruda est une zone mixte en continuité de la zone UC, destinée à accompagner la redynamisation du cœur de Ville, par la reconstruction/extension du groupe scolaire Pablo Neruda, par l'accueil d'une offre nouvelle de logements y compris sociaux, et par un réaménagement de voirie (chemin de l'Eglise) pour fluidifier et sécuriser l'ensemble des mobilités du secteur.

Ce projet d'ensemble et global porte, tant sur de l'aménagement de voirie que sur des équipements publics et bâtiments privés. A ce titre, il fera l'objet d'une pluralité de maîtres d'ouvrages, dont la mairie de Méry-sur-Oise.

Il comporte, outre les stationnements intégrés aux bâtiments, des stationnements publics extérieurs, la réalisation de nouvelles voiries de desserte intérieures au projet, incluses ou rétrocédées au domaine public, ainsi que la reconfiguration de la voirie communale dénommée « chemin de l'Eglise » pour améliorer les conditions de circulation et de stationnement aux usagers du secteur.

Du fait de ce caractère global, le respect des dispositions d'un plan de masse d'ensemble est exigé sur l'USP Pablo Neruda pour tous les maîtres d'ouvrage : « 4.2.c - PLAN DE ZONAGE - ZONE USP Pablo Neruda – EMPRISES ». Ainsi, dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé valant division, d'un permis d'aménager, ou d'une combinaison de ces différentes autorisations, les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble du terrain d'assiette du secteur opérationnel, et non pas lot par lot.

En outre, le secteur de projet Pablo Neruda vise à préserver la nature en ville, favorisant ainsi la biodiversité et les services écosystémiques en milieu urbain. Pour atteindre cet objectif, et du fait du caractère global du projet, le respect des dispositions d'un plan général de biotope est exigé sur l'USP Pablo Neruda pour tous les maîtres d'ouvrage : « 4.2.d - PLAN DE ZONAGE - ZONE USP Pablo Neruda – ESPACES VERTS ».

Les termes identifiés par un "*" ont la définition utilisée dans tout le règlement. Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).

1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles;
2. Les constructions à destination agricole ;
3. Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets et d'une manière générale l'ensemble des dépôts apportant une nuisance grave du point de vue du bruit, des odeurs ou de la pollution ;
4. Les entreprises de casses de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
5. L'ouverture de carrière ;
6. L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
7. L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes ;
8. Le stationnement de caravanes destinées à l'usage d'habitation ;
9. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement;
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

1. Les constructions à destination d'entrepôt sont admises, à condition qu'elles soient limitées et nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une destination de commerces implantée sur le même terrain ;
2. Les constructions à destination de stationnement sont admises à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer;
3. Le stationnement d'une caravane est admis, à condition de ne pas constituer la résidence principale ou l'annexe à l'habitation, et qu'elle se situe dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. Les constructions à destination de bureaux sont admises à condition qu'elles s'exercent dans un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
5. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de service public ou d'intérêt collectif, sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.
6. Le stationnement d'une caravane est admis, à condition de ne pas constituer la résidence principale ou l'annexe à l'habitation, et qu'elle se situe dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.2 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et à l'archéologie préventive

1. **Patrimoine bâti protégé.** Tous les travaux, sur des constructions ou des ensembles patrimoniaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU), entraînant une modification de l'aspect extérieur de ladite construction doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction conformément aux dispositions de l'article 11 du présent règlement;
2. **Archéologie préventive.** La zone représentée en annexes (pièce n°5 du dossier de PLU) est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec leur environnement bâti notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer;
2. Dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classée par arrêté préfectoral, les constructions doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU).
3. A l'intérieur de la zone où figurent **d'anciennes carrières souterraines, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol.** En outre, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières les règles suivantes sont à observer:
 - Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
 - Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol
4. **Risque d'inondation pluviale.** Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voiries, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les

ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg indiqué en «axe de ruissellement temporaire lors d'orages » (cf plan des annexes n° 5.4 « contraintes du sol et du sous-sol»), il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m' si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement;
- des opérations d'ensemble, dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique qui précise à la fois l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

5. **Risque de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

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

« retrait-gonflement des sols argileux » qui est jointe au dossier de PLU (dossier 5 - annexe p79).

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le 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.

6. **Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides** (cf. carte en annexe 5.4)

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm'). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur (nappe de tenant à moins de 2 mètres de profondeur).

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement (si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sols enterrés et l'assainissement sont interdits);
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autre forme d'utilisation du sol autorisée.

7. **Risque exposition au plomb.** La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.
8. **Zone non aedificandi en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha.** Par application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, une bande de 50 mètres, inconstructible, est réservée en lisières des massifs de la Petite et de la Grande Garenne, (cf. document graphique : plan 4-2).
9. **Zones non aedificandi des autoroutes et voies rapides :**

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique (plan 4-2) : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- des installations de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- de l'adaptation, réfection ou extension limitée à 30% de la surface de plancher existant et légalement édifiée à la date d'approbation du PLU.

2.4 Risques d'inondation fluviale (PPRI approuvé le 5/07/2007)

Risques d'inondation fluviale (PPRI). Dans les zones affectées par des aléas d'inondations repérées à titre indicatif au plan de zonage, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé annexé au PLU.

3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des autres services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les nouvelles voies réalisées en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Les voies nouvelles, qu'elles soient en impasse ou non, desservant plus de 2 logements (3, 4, 5...) doivent permettre le croisement des véhicules, et mesurer 5 mètres de large minimum. A défaut, elles doivent avoir une largeur minimale de 3.5 mètres.

Le « PLAN DE ZONAGE - ZONE USP Pablo Néruda- EMPRISES » annexé au présent règlement fixe l'implantation des voiries nouvelles.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Aucun nouvel accès* n'est autorisé vers la RN 184.

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : tant pour les véhicules liés à un service public (réseaux divers, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...), que pour l'usage privatif (véhicules légers, véhicules de déménagement, de livraisons, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...)

La largeur des accès doit mesurer 3,50 mètres au minimum, qu'il s'agisse du passage sur le terrain même ou qu'il s'agisse de la servitude de passage sur le, ou les, terrain (s) voisin (s). En cas d'accès unique à une opération de plus de 2 logements (3, 4, 5...), la largeur de l'accès doit permettre le croisement de deux véhicules et mesurer 5 mètres de large au minimum.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement établi par le syndicat d'assainissement concerné.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

4.2.1 Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les eaux issues des parkings de plus de 10 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent, autant que possible, être infiltrées à la parcelle.

En cas d'incompatibilité du sous-sol à l'infiltration (carrières par exemple), les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public pluvial, ou si ce dernier n'existe pas, au caniveau. En l'absence de ces derniers, une zone d'épandage équivalente au double de la superficie de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, allée...) devra être créée.

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositions techniques doivent être prises pour limiter le volume des eaux pluviales. Le raccordement au réseau public doit être réalisé suivant les prescriptions de la collectivité et notamment des règlements départemental et local.

Pour les constructions nouvelles dans le cadre d'opérations d'ensemble et/ou dont la surface imperméabilisée dépasse 200 mètres carrés, une étude hydraulique spécifique complétée par une étude de sol doivent être réalisées. Pour les constructions indiquées dans le présent paragraphe, les rejets d'eaux pluviales au réseau sont limités à 5 litres/seconde/ha. Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain du demandeur.

Pour toute construction nouvelle ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante*, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

En outre, pour toute construction nouvelle comprenant 3 logements au moins, la réception doit être assurée au moyen d'une antenne collective. L'installation de paraboles individuelles visibles depuis l'espace public y est interdite.

4.4 Télécommunications numériques

Toute opération d'aménagement ou de construction comprenant plusieurs logements ou locaux à destination d'activités doit prévoir les installations nécessaires au passage des réseaux de communication électroniques et à leur raccordement jusqu'à la voie publique.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé à l'intérieur du terrain. En outre, pour les logements collectifs, un local destiné au stockage doit être prévu sur le terrain. Afin que soit assurée la collecte des déchets, un espace de présentation des conteneurs en bordure de la voie publique doit être envisagé de manière à éviter la gêne de circulation des piétons les jours de collecte.

5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la mise en application de la loi ALUR.

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Règle générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent respecter les implantations figurant sous la mention « emprises constructibles » sur le « PLAN DE ZONAGE – ZONE USP Pablo Neruda - EMPRISES » joint en annexe.

Les constructions en-dessous du terrain naturel doivent respecter les implantations figurant sous la mention « emprises constructibles en infrastructure » sur le « PLAN DE ZONAGE – ZONE USP Pablo

Neruda - EMPRISES » joint en annexe.

Cependant, il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

6.2. Dispositions particulières

Des reculs de la façade pourront être autorisés à condition que 70 % au minimum de la surface de la façade concernée s'inscrivent dans le plan vertical de la ligne figurant au plan-masse de l'USP l'implantation obligatoire.

6.3. Dispositions diverses

6.3.1. Conditions d'autorisation des saillies sur voies et emprises publiques

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique, les saillies sont autorisées, dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus,
- Les marquises et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),
- Les balcons ou saillies
- Les corniches
- Les débords de toit

6.3.2. Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en retrait* par rapport aux implantations figurant sur le plan masse de l'USP joint en annexe, avec un minimum d'un mètre ;
- lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent respecter les implantations portées sur le « PLAN DE ZONAGE - ZONE USP Pablo Neruda- EMPRISES » joint en annexe.

Les constructions en-dessous du terrain naturel doivent respecter les implantations portées sur le « PLAN DE ZONAGE - ZONE USP Pablo Neruda- EMPRISES » joint en annexe.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

7.2. Dispositions particulières

Des reculs de la façade pourront être autorisés à condition que 70 % au minimum de la surface de la façade concernée s'inscrivent dans le plan vertical de la ligne figurant au plan-masse de l'USP l'implantation obligatoire.

7.3. Dispositions diverses

7.3.1 Conditions d'autorisation des saillies* sur voies et emprises publiques*

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées, dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus,
- Les marquises et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),
- Les balcons ou saillies*,
- Les corniches*,

- Les débords de toit.

7.3.2 Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en retrait* par rapport aux implantations figurant sur le plan masse de l'USP joint en annexe, avec un minimum d'un mètre ;
- lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Disposition générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme. L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions* au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus élevée, avec un minimum de 5 mètres. L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe*, une piscine, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

8.2. Disposition particulière

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Disposition générale

L'emprise au sol* des constructions résulte des dispositions figurant sur le « PLAN DE ZONAGE – ZONE USP Pablo Neruda-EMPRISES » joint en annexe.

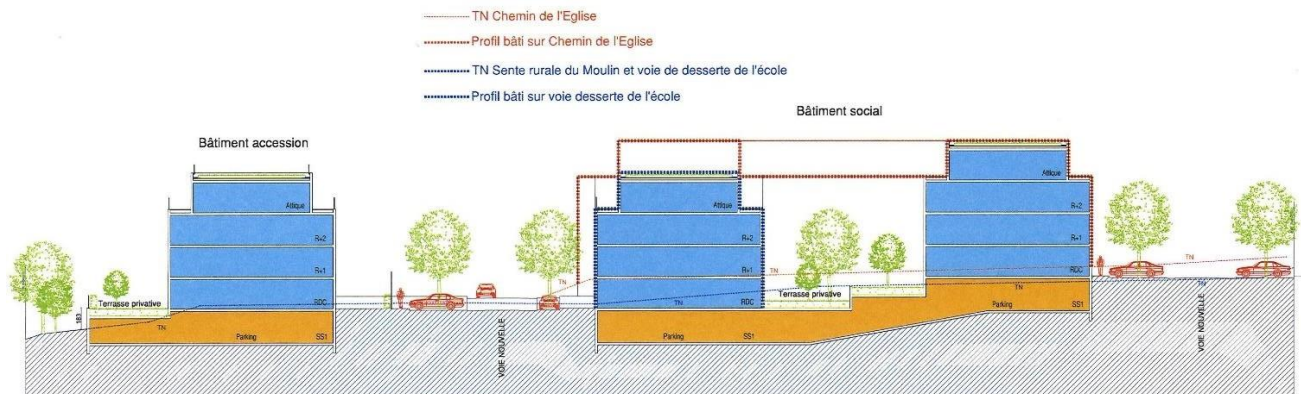
9.2. Disposition diverse

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Disposition générale

Dans la présente zone USP, les hauteurs applicables sont celles définies sur les documents graphiques du règlement. Le projet respectera une composition R+2+attique (un 3ème étage en retrait est considéré comme une attique, qui s'adaptera à la déclivité naturelle du sol selon la coupe de principe ci-dessous.



Les souches de cheminée et autres ouvrages techniques peuvent dépasser les hauteurs fixées ci-dessus. Une hauteur différente de celle fixée ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
- sur les terrains en pente, la mesure de la hauteur se définit selon les « modalités de calcul des hauteurs* » définies au chapitre 1 du présent règlement.

10.2. Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.1 Prescriptions générales

Les caractéristiques traditionnelles du paysage de la zone doivent être conservées et préservées. Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les aménagements, extensions de bâtiments, constructions, ouvrages annexes* et clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toute architecture régionaliste étrangère à la région est proscrite, les constructions de chalets par exemple.

Les constructions d'architecture contemporaine sont admises dès lors qu'elles répondent à un parti architectural ou environnemental justifié et qui participe à la mise en valeur du site.

11.2 Façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades des bâtiments annexes* doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes, sans exclure une architecture contemporaine.

Les enduits de façade doivent être de teinte en harmonie avec les coloris des constructions environnantes. Le blanc pur et les teintes vives ne sont autorisés que dans la mesure où ils ne constituent pas la couleur dominante de la façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

Sont également interdites les façades-rideau en verre. Cette interdiction ne concerne pas la réalisation de baies vitrées ou de vérandas.

L'implantation d'antennes sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration visuelle au bâti. L'implantation de paraboles en façade sur rue ou sur autre espace public est interdite.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être dissimulés en harmonie avec la clôture.

11.3 Toitures

11.3.1 La couverture des constructions

Les toitures seront à pente nulle (toitures terrasses).

11.3.2 Matériaux de couverture

Les toitures-terrasse seront végétalisées conformément aux documents graphiques du règlement.

11.3.3 Ouvertures et percements

Ouvertures en toiture : sans objet.

Les panneaux solaires peuvent être interdits pour des raisons de protection des abords des bâtiments protégés au titre de la réglementation sur les Monuments Historiques, mais aussi s'ils ne s'insèrent pas dans l'environnement urbain. S'ils sont autorisés, les panneaux solaires doivent être implantés sur la toiture et doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- soit sur des pans de toiture non visibles depuis l'espace public qui fait face à la construction ;
- soit sur les parties de couverture des constructions basses, appentis, annexes*, garage, auvents,...

En outre, les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture ;
- une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante*, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit.

11.4 Clôtures

11.4.1 Clôtures sur voie ou emprise publique

L'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles. Les clôtures maçonnées doivent être enduites ou avoir un aspect fini.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m, hors piliers. Cette hauteur peut atteindre 2,50 m dès lors que la sécurité de l'installation de service public ou d'intérêt collectif le nécessite.

Les clôtures non revêtues sont interdites. L'aspect et la couleur des clôtures doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées :

- soit d'une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture (2 mètres), surmontée d'une grille ou d'un grillage doublés ou non d'une haie vive;
- soit de sections de murs pleins qui alternent avec des parties de clôtures ajourées en grille allant jusqu'au sol. L'ensemble de ces sections en mur plein ne doivent cependant pas dépasser ¼ du linéaire de la clôture considérée.

11.4.2 Clôtures sur limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont constituées par une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture, et d'un barreaudage en bois à claire voie, d'un grillage ou d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Les claustras bois sont autorisés. La hauteur totale est limitée à 2 mètres.

11.5 Patrimoine bâti à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexes du règlement (pièce n°4.3 du PLU).

11.6 Dispositions diverses

Les articles 11.2, 11.3 et 11.4 ne s'imposent pas pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions :

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- Sauf logement social : 2 places/ logement
- Logement social : 1 place/ logement

12.1.2 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place/ chambre

12.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanal, de commerces

- Bureaux (banques...)/services : 2 places par tranche de 30 m² de surface de plancher*
- Commerce: 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher*
- Artisanat: 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher*

12.1.4 Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de la nature de leur fréquentation.

12.1.5 Dispositions diverses

Les places de stationnement commandées (places doubles) sont interdites.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Sans objet.

12.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de la (ou des) construction(s) doivent être réalisées dans le périmètre global du secteur opérationnel « Pablo Neruda ».

La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,50 mètres

Stationnement latéral :

- longueur: 6 mètres
- largeur : 2 mètres

Stationnement en diagonale ou épi :

- longueur: 5,5 mètres
- largeur: 2,5 mètres

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains doivent avoir une pente inférieure à 18 %. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5 %.

Pour les destinations des constructions où on se réfère à un pourcentage de surface de plancher* pour évaluer le nombre de place, le mode de calcul consiste à convertir le pourcentage de surface de plancher* bâtie requis en m² de stationnement ; le résultat divisé par 25m² donnant le nombre de places.

Exemple : pour une construction de 170 m² de surface de plancher*, 40% de la surface de plancher* requise en

stationnement : l'équivalent surface à affecter au stationnement sera de $(170 \times 40\% = 68 \text{ m}^2) / 25 = 2,72$ soit 3 places. Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En l'absence de tels parcs, le bénéficiaire du permis peut être tenu de verser à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.6 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de trois logements ou plus ainsi que pour les constructions de bureaux de plus de 300 m² de plancher, il doit être prévu des locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues d'une superficie au moins égale à 1,5 % de la Surface de plancher* avec un minimum de 10 m².

Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, il doit être prévu des locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues dont le nombre doit être déterminé en fonction du type et de l'importance de la fréquentation de l'équipement public ou privé d'intérêt général.

13. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE

13.1. Dispositions générales

Afin de favoriser la nature en ville, la biodiversité et de maîtriser l'imperméabilisation des sols, le respect des dispositions du plan général de biotope annexé est exigé sur l'USP Pablo Neruda : 4.2.d - PLAN DE ZONAGE - ZONE USP « Pablo Neruda » – ESPACES VERTS.

Ce plan distingue :

- La pleine terre*,
- Les espaces verts sur dalle, qui seront dotés d'un minimum de 50 cm de substrat,
- Les toitures végétalisées, qui seront dotés d'un minimum de 20 cm de substrat,
- Les aires de stationnement réalisées par dalles engazonnées (type Evergreen ou équivalent),
- Les surfaces imperméabilisées.

Cette disposition générale ne s'impose pas aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

13.2 Traitement des espaces libres*

Les espaces libres* de construction et de circulation résultant des dispositions figurant au plan masse de l'USP annexé doivent être traités en espaces paysagers, plantés d'arbres (plantations*).

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

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

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places reçoivent un traitement paysager (plates-bandes engazonnées, ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

13.2 Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-7, et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L311-1 du code forestier.

13.3 Patrimoine paysager à protéger /article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Dans les éléments de paysage à préserver (espace paysager à préserver, élément végétal remarquable, point de vue remarquable) repérés au document graphique (plan n°4-2) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

Seules des constructions légères telles que des abris de jardin de moins de 20 m² et d'une hauteur maximale de 2,40 m, peuvent y être implantées.

14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la mise en application de la loi ALUR.

**CHAPITRE 3 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER**

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble.*

Deux dispositifs réglementairement opposables du PLU s'y appliquent simultanément :

- *Le présent règlement de la zone 1AU avec lequel les projets doivent être conformes ;*
- *Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) qui définissent les principes généraux de l'organisation urbaine et de la programmation avec lesquelles les projets doivent être compatibles.*

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

ARTICLE 1 - ZONE 1AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après sont interdites.

ARTICLE 2 - ZONE 1AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises, le sont dès lors :

1. qu'elles sont projetées lors de la réalisation d'un projet d'ensemble* ;
2. qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) ;
3. qu'elles sont conformes aux dispositions du présent règlement, notamment en ce qui concerne la desserte du terrain par les réseaux.

Sont admis, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'aménagement global de la zone au regard des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) et qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain projeté :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation ;
2. l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
3. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

2.2 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et à l'archéologie préventive

1. **Archéologie préventive.** La zone représentée en annexes (pièce n°5 du dossier de PLU) est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec leur environnement bâti notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. Dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classée par arrêté préfectoral, les constructions doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU).
3. A l'intérieur de la zone où figurent d'**anciennes carrières souterraines, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol. En outre**, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières les règles suivantes sont à observer :
 - Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur ;
 - Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.
4. **Risque d'inondation pluviale.** Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voiries, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.
5. **Risque de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » qui est jointe au dossier de PLU (dossier 5 – annexe p79).

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le 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 toutes constructions seront interdits dans ces zones humides.

6. **Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides** (cf. carte en annexe 5.4)

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm²). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur (nappe de tenant à moins de 2 mètres de profondeur).

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement (si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sols enterrés et l'assainissement sont interdits) ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autre forme d'utilisation du sol autorisée.

7. **Risque exposition au plomb.** La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

ARTICLE 3 - ZONE 1AU – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des autres services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les nouvelles voies réalisées en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Les voies nouvelles, qu'elles soient en impasse ou non, desservant plus de 2 logements (3, 4, 5...) doivent permettre le croisement des véhicules, et mesurer 5 mètres de large minimum. A défaut, elles doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : tant pour les véhicules liés à un service public (réseaux divers, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...), que pour l'usage privatif (véhicules légers, véhicules de déménagement, de livraisons, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...).

La largeur des accès doit mesurer 3,50 mètres au minimum, qu'il s'agisse du passage sur le terrain même ou qu'il s'agisse de la servitude de passage sur le, ou les, terrain(s) voisin(s). En cas d'accès unique à une opération de plus de 2 logements (3, 4, 5...), la largeur de l'accès doit permettre le croisement de deux véhicules et mesurer 5 mètres de large au minimum.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

ARTICLE 4 - ZONE 1AU – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante* qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement établi par le syndicat d'assainissement concerné.

4.2.1 *Eaux usées*

Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les eaux issues des parkings de plus de 10 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent, autant que possible, être infiltrées à la parcelle.

En cas d'incompatibilité du sous-sol à l'infiltration (carrières par ex), les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public pluvial, ou si ce dernier n'existe pas, au caniveau. En l'absence de ces derniers, une zone d'épandage équivalente au double de la superficie de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, allée...) devra être créée.

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositions techniques doivent être prises pour limiter le volume des eaux pluviales. Le raccordement au réseau public doit être réalisé suivant les prescriptions de la collectivité et notamment des règlements départemental et local.

Chaque projet de construction doit faire l'objet d'une étude hydraulique spécifique complétée par une étude sol. Pour les constructions indiquées dans le présent paragraphe, les rejets d'eaux pluviales au réseau sont limités à 1L/s/ha.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Les opérations d'aménagement devront prendre en compte les risques d'inondation et la bonne gestion de l'écoulement des eaux pluviales en organisant ce dernier, par exemple par des noues drainantes, aménagées de préférence à l'axe de ruissellement au milieu de la (ou des) zones à urbaniser (cf. plans des annexes 5.2 et 5.4).

4.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain du demandeur.

Pour toute construction nouvelle ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante*, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

En outre, pour toute construction nouvelle comprenant 3 logements au moins, la réception doit être assurée au moyen d'une antenne collective. L'installation de paraboles individuelles visibles depuis l'espace public y est interdite.

4.4 Télécommunications numériques

Toute opération d'aménagement ou de construction comprenant plusieurs logements ou locaux à destination d'activités doit prévoir les installations nécessaires au passage des réseaux de communication électroniques et à leur raccordement jusqu'à la voie publique.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé à l'intérieur du terrain. En outre, pour les logements collectifs, un local destiné au stockage doit être prévu sur le terrain.

Afin que soit assurée la collecte des déchets, un espace de présentation des conteneurs en bordure de la voie publique doit être prévu sur le terrain de l'opération de manière à éviter la gêne de circulation des piétons les jours de collecte.

ARTICLE 5 - ZONE 1AU – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 - ZONE 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- en recul* de la route de Pontoise avec un minimum de 6 mètres ;
- à l'alignement* ou en recul* de 3 mètres minimum des autres voies.

ARTICLE 7 - ZONE 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Règle d'implantation

7.1.1 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives internes à la zone*

Les constructions peuvent être implantées sur une ou les deux limites séparatives, ou en retrait* de ces limites.

Une composition d'ensemble et un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération doivent toutefois être recherchés.

7.1.2 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives externes à la zone*

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives extérieures à la zone, c'est-à-dire celles qui jouxtent une autre zone (UA, UB, UC, UE, A, N...).

7.2 Calcul des retraits

Le retrait* des constructions doit être au moins égal à la hauteur de la façade* avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 8 - ZONE 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions au moins égale à la hauteur au faîtage de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe*, une piscine, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 - ZONE 1AU – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 10 - ZONE 1AU – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règle générale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres en façade et 13,5 mètres au faîtage*.

Les souches de cheminée et autres ouvrages techniques peuvent dépasser la hauteur au faîtage*.

Cette hauteur doit exprimer et se traduire dans une typologie de type R+1+comble en cas de toiture traditionnelle et de type R+2 en cas de toiture terrasse.

10.2 Dispositions particulières

Une hauteur différente de celles fixées au chapitre 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. sur les terrains en pente, la mesure de la hauteur se définit selon les « modalités de calcul des hauteurs* » définies au chapitre 1 du présent règlement.

ARTICLE 11 - ZONE 1AU – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.1 Prescriptions générales

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les aménagements, extensions de bâtiments, constructions, ouvrages annexes* et clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toute architecture régionaliste étrangère à la région est proscrite, les constructions de chalets par exemple.

Les constructions d'architecture contemporaine sont admises dès lors qu'elles répondent à un parti architectural justifié et qui participe à la mise en valeur du site.

11.2 Façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades des bâtiments annexes* doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes.

Les enduits de façade doivent être de teinte en harmonie avec les coloris des constructions environnantes. Le blanc pur et les teintes vives ne sont autorisés que dans la mesure où ils ne constituent pas la couleur dominante de la façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

Les antennes paraboliques doivent être placées de sorte à être le moins visible possible depuis la voie, publique ou privée.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être dissimulés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

11.3 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être de qualité et choisis tant dans leur nature que leur couleur en harmonie avec ceux employés pour les façades.

Les constructions peuvent :

- Soit être recouvertes de toitures à pentes comprises entre 35° et 45°. Une pente de toiture plus faible est admise pour les vérandas et les constructions légères de type auvents, pergolas, abris et annexes* de moins de 20m² ;
- Soit à la Mansart dès lors que leurs parties en brisis sont en pente et ne constituent pas un simple habillage du mur droit ;
- Soit de forme contemporaine, en courbe par exemple ;
- Soit en toitures terrasse
- Soit en toitures terrasses végétalisées ou utilisées pour l'installation de panneaux photovoltaïques bien intégrés dans l'architecture de la construction.

En outre, les installations techniques en toiture (gainés, souches de cheminée, antennes, machineries...) doivent être dissimulées par un traitement assurant leur intégration visuelle à la construction.

11.4 Clôtures

11.4.1 Clôtures sur voie ou emprise publique

L'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les clôtures maçonnées doivent être enduites ou avoir un aspect fini.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m

Les clôtures non revêtues sont interdites L'aspect et la couleur des clôtures doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées :

- soit d'une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture (2 mètres), surmontée d'une grille ou d'un grillage doublés ou non d'une haie vive ;
- soit de sections de murs pleins qui alternent avec des parties de clôtures ajourées en grille allant jusqu'au sol.

Dans tous ces cas, la hauteur des clôtures doit être de 2 mètres hors piliers. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant ou si ce mur constitue un mur de soutènement compte tenu de la configuration naturelle du terrain.

11.4.2 Clôtures sur limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont constituées par une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture, et d'un barreaudage en bois à claire voie, d'un grillage ou d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Les claustras bois sont autorisés. La hauteur maximale totale est limitée à 2 mètres.

ARTICLE 12 - ZONE 1AU – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions :

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- 2 places / logement
- Logement social : 1 place / logement

12.1.2 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place / chambre

12.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, de commerces

- Bureaux (banques...)/services : 2 places par tranche de 30 m² de surface de plancher*
- Commerce :
 - Aucune place exigée jusqu'à 100 m² de surface de plancher* ;
 - 1 place par tranche de 30 m² au-delà des 100 premiers mètres carrés de surface de plancher*.
- Artisanat : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher*

12.1.4 Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de la nature de leur fréquentation.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les extensions de constructions et les changements de destination

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus.

12.2.2 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher* dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées au chapitre 12.1. ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

12.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (commerce, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement, les stationnements exigés pour les logements s'y additionnant.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de la (ou des) construction(s) doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

Stationnement latéral :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2 mètres

Stationnement en diagonale ou épi :

- longueur : 5,5 mètres
- largeur : 2,5 mètres

A titre indicatif, une superficie minimale de 25 m² par place, y compris les dégagements.

Pour les destinations des constructions où on se réfère à un pourcentage de surface de plancher* pour évaluer le nombre de place, le mode de calcul consiste à convertir le pourcentage de surface de plancher* bâtie requis en m² de stationnement ; le résultat divisé par 25m² donnant le nombre de places.

Exemple : pour une construction de 170 m² de surface de plancher*, 40% de la surface de plancher* requise en stationnement : l'équivalent surface à affecter au stationnement sera de (170 x 40% = 68 m²) / 25 = 2,72 soit 3 places.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5% sauf en cas d'impossibilité technique (voir schéma en partie 1 : rampes d'accès). En outre, elles doivent avoir une pente inférieure à 15% sur le reste de leur linéaire.

Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 20 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En l'absence de tels parcs, le bénéficiaire du permis peut être tenu de verser à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1 du CU.

12.6 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles, des places doivent être aménagées pour stationner les deux roues, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile.

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de trois logements ou plus ainsi que pour les constructions de bureaux de plus de 300 m² de plancher, il doit être prévu des locaux couverts ou espaces couverts affectés au stationnement des deux roues d'une superficie au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher* avec un minimum de 10 m².

ARTICLE 13 - ZONE 1AU – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Traitement des espaces libres*

Les espaces libres de construction et de circulation (voirie) doivent être traités en espaces paysagés et plantés d'arbres (plantations*). Ils doivent représenter au moins 50% de la surface totale du terrain*, dont la moitié au moins (soit 25% du terrain) développés en pleine terre*.

Les espaces de stationnement traités en revêtement perméable (type evergreen ou autre) sont comptabilisables dans ce pourcentage d'espaces paysagés à réaliser.

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

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

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont, de préférence, traités en revêtements perméables, sauf pour les espaces minéraux en pente (de type descente de garage).

Ces espaces paysagés et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places reçoivent un traitement paysager (plates-bandes engazonnées, ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

ARTICLE 14 - ZONE 1AU – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un Projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.*

Cette zone est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

La zone 2AU comprend le secteur 2AUR qui correspond au secteur du « Plateau de Maubuisson » destiné à l'extension et la confortation du centre-ville.

ARTICLE 1 - ZONE 2AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2 - ZONE 2AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent :

1. l'adaptation et l'extension mesurée à hauteur de 30 m² maximum de surface de plancher des constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du PLU ;
2. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

2.1 Conditions relatives aux travaux

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis dès lors qu'ils sont directement liés à une occupation ou utilisation des sols admise.

2.2 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et à l'archéologie préventive

1. **Archéologie préventive.** La zone représentée en annexes (pièce n°5 du dossier de PLU) est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec leur environnement bâti notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. Dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classée par arrêté préfectoral, les constructions doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU).

3. A l'intérieur de la zone où figurent **d'anciennes carrières souterraines**, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol. En outre, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières les règles suivantes sont à observer :
- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
 - Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol
4. **Risque d'inondation pluviale.** Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voiries, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.
- Dans les secteurs urbains dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg indiqué en « axe de ruissellement temporaire lors d'orages » (cf plan des annexes n° 5.4 « contraintes du sol et du sous-sol »), il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :
- des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
 - des opérations d'ensemble, dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique qui précise à la fois l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.
5. **Risque de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**
- Le territoire communal comporte des secteurs argileux.
- Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » qui est jointe au dossier de PLU (dossier 5 – annexe p79).
- Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le 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 toutes constructions seront interdits dans ces zones humides.
6. **Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides** (cf. carte en annexe 5.4)
- La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm²). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur (nappe de tenant à moins de 2 mètres de profondeur).

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement (si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sols enterrés et l'assainissement sont interdits) ;
 - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autre forme d'utilisation du sol autorisée.
7. **Risque exposition au plomb.** La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

ARTICLE 3 - ZONE 2AU – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 4 - ZONE 2AU – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé.

ARTICLE 5 - ZONE 2AU – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 - ZONE 2AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées, à condition que les travaux envisagés soient sans effet ou n'aggravent pas cette non-conformité.

ARTICLE 7 - ZONE 2AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre ou sur l'une au moins des limites latérales.

Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation en limite de fond de parcelle est interdite, même pour les annexes.

ARTICLE 8 - ZONE 2AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 9 - ZONE 2AU – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

**ARTICLE 10 - ZONE 2AU –
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 11 - ZONE 2AU –
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS –
PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

Non réglementé.

**ARTICLE 12 - ZONE 2AU –
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 13 - ZONE 2AU –
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 14 - ZONE 2AU –
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE A

La zone A correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend deux secteurs :

- *Le secteur Ap qui correspond à l'espace particulièrement sensible du point de vue paysager et qui offrent des vues remarquables sur le grand paysage.*
- *Le secteur Ar qui correspond à l'espace dont le potentiel agronomique est affecté par des pollutions de sol avérées et/ou nécessitent une réhabilitation environnementale.*

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

ARTICLE 1 - ZONE A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après sont interdites.

En outre, le changement de destination de bâtiments existants vers une autre destination qu'agricole est interdit.

ARTICLE 2 - ZONE A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

2.1 Conditions relatives à la destination des constructions

2.1.1 Dans l'ensemble de la zone A

1. les constructions, ouvrages ou travaux liés aux différents réseaux, à la voirie et à la distribution d'énergie, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté.

2.1.2 Dans la zone A à l'exception des secteurs Ap et Ar

1. les constructions et installations à destination agricole, y compris les serres, dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à des impératifs de fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté ;
2. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt, dès lors qu'elles sont liées ou nécessaires à une activité agricole ;
3. les constructions à destination d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires à une activité agricole et d'être implantées dans un rayon de 100 mètres maximum autour des constructions à destination agricole afin de constituer un ensemble cohérent ;
4. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier ou de commerce, à condition d'être liées à une activité agricole (hébergement à la ferme, fabrication et vente de produits fermiers...).

2.1.3 Dans le secteur Ar

1. les constructions et installations à destination agricole, les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction, d'aménagement paysager ou de réhabilitation environnementale des sols à usage agricole.
2. l'aménagement dans le volume existant des constructions existantes et régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU, dès lors que leur destination est liée à une activité agricole et compatible avec l'environnement proche et le site dans lequel elles se situent.

2.2 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et à l'archéologie préventive

1. **Patrimoine bâti protégé.** Tous les travaux, sur des constructions ou des ensembles patrimoniaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU), entraînant une modification de l'aspect extérieur de ladite construction doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction conformément aux dispositions de l'article 11 du présent règlement ;
2. **Archéologie préventive.** La zone représentée en annexes (pièce n°5 du dossier de PLU) est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors qu'elles sont liées à une activité agricole et que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec leur environnement bâti notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. Dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classée par arrêté préfectoral, les constructions doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU).
3. A l'intérieur de la zone où figurent d'**anciennes carrières souterraines, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol. En outre**, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières les règles suivantes sont à observer :
 - Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur ;
 - Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

4. Risque de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » qui est jointe au dossier de PLU (dossier 5 – annexe p79).

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le 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 toutes constructions seront interdits dans ces zones humides.

5. Risque exposition au plomb. La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

6. Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides (cf. carte en annexe 5.4)

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm²). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur (nappe de tenant à moins de 2 mètres de profondeur).

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement (si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sols enterrés et l'assainissement sont interdits) ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autre forme d'utilisation du sol autorisée.

7. Zone non aedificandi des autoroutes et voies rapides :

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique (plan 4-2) : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- de l'adaptation, réfection ou extension des constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation dans une limite de 30% de leur surface de plancher ;
- des bâtiments d'exploitation agricoles, à l'exception des logements ;
- des installations de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

**ARTICLE 3 - ZONE A –
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES
ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des autres services de sécurité ;

- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Aucun nouvel accès n'est autorisé vers la RN 184.

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ramassage des ordures ménagères...

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

ARTICLE 4 - ZONE A – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Il est rappelé que les réseaux ne sont pas dus par la collectivité en zone agricole.

4.1 Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau existe, et qu'il est dimensionné de manière à disposer d'une capacité suffisante, le branchement sur le réseau d'eau public potable est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une alimentation en eau ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau. En l'absence de réseau public d'alimentation d'eau potable ou en cas de réseau insuffisant, la mise en œuvre et la surveillance d'une alimentation en eau potable par captage ou forage particulier doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conforme à la réglementation en vigueur.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens, et ce, conformément aux normes en vigueur.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement établi par le syndicat d'assainissement concerné.

4.2.1 *Eaux usées*

Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Toute installation d'assainissement autonome doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents.

4.2.2 Eaux pluviales

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositions techniques doivent être prises pour limiter le volume des eaux pluviales et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété si la nature du sol le permet, suivant les prescriptions de la collectivité et notamment des règlements départemental et local. Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Pour les constructions nouvelles dont la surface imperméabilisée dépasse 200 mètres carrés, une étude hydraulique spécifique complétée par une étude de sol doivent être réalisées. Pour les constructions indiquées dans le présent paragraphe, les rejets d'eaux pluviales au réseau sont limités à 1L/s/ha

4.2.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain du demandeur.

ARTICLE 5 - ZONE A – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 - ZONE A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul* de 6 mètres minimum.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul* des zones non aedificandi le long des voies à grande circulation portées sur le document graphique (plan 4-2))

6.2 Disposition particulière

Une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivant :

1. Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul* à l'exception :
 - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - des installations de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement* ou avec un recul* moindre par rapport à l'alignement*. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante*.

ARTICLE 7 - ZONE A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait * des limites séparatives latérales* et de fond de terrain* avec un minimum de 6 mètres.

7.2 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue au chapitre 7.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les distances de retrait* définies ci-dessus, les travaux d'aménagement, d'extension, et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales* dans l'un ou les deux cas suivants :
 - lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables,
 - lorsque leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m.

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

L'implantation des constructions sur un même terrain* n'est pas réglementée.

ARTICLE 9 - ZONE A – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 10 - ZONE A – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règle générale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage*.

10.2 Dispositions particulières

Une hauteur différente de celles fixées au chapitre 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante* ;
2. pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;

3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. sur les terrains en pente, la mesure de la hauteur se définit selon les « modalités de calcul des hauteurs* » définies au chapitre 1 du présent règlement.

ARTICLE 11 - ZONE A – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.1 Prescriptions générales

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les aménagements, extensions de bâtiments, constructions, ouvrages annexes* et clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel.

Ce principe se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions composant le corps de ferme qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- le choix d'implantation du bâtiment agricole pour limiter son impact visuel ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes* qui contribuent à la valorisation du paysage.

Toute architecture régionaliste étrangère à la région est proscrite, les constructions de chalets par exemple.

Les constructions d'architecture contemporaine sont admises dès lors qu'elles répondent à un parti architectural justifié et qui participe à la mise en valeur du site.

11.2 Façades

11.2.1 *Pour les constructions à destination d'habitation*

Dès lors qu'elles correspondent à une construction indépendante du volume du bâtiment agricole principal, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes ;
- les enduits de façade seront de teinte en harmonie avec les couleurs existantes à l'exclusion du blanc pur, le blanc cassé est autorisé mais les teintes gris-beige et ocre-beige sont préférées à l'exclusion de toute teinte vive ;
- est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ;
- en façade, les ouvertures de fenêtre doivent avoir une hauteur supérieure à la largeur dans la proportion minimale de 1,2. Cette disposition ne s'applique pas aux portes-fenêtres.

11.2.2 *Pour les constructions à destination agricole*

Les matériaux des façades peuvent être réalisés en bardage bois ou acier de teinte foncée.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

L'aspect des couleurs employées doit être choisi pour s'intégrer au mieux dans un paysage traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions.

11.3 Toitures

11.3.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Les toitures doivent, en règle générale, être couvertes de toitures à deux pentes symétriques comprises entre 35° et 45°. Les toitures en terrasses sont interdites.

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, bardeau en terre cuite, ...) sont interdites. Les plaques ondulées en tôle ou en plastique, le fibrociment, les bacs-acier, les bardeaux d'asphalte et membranes sont également interdits.

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

11.3.2 Pour les constructions à usage agricole

Les toitures doivent, en règle générale, être couvertes de couvertures à deux pentes symétriques.

11.4 Clôtures

Les clôtures tant sur voie ou emprise publique que sur limite séparative peuvent être constituées :

- de grilles ou de grillages ;
- de haies bocagères à l'exclusion des thuyas, seules ou en doublement des solutions précédentes.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

11.5 Patrimoine bâti à protéger (article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexes du règlement (pièce n°4.3 du PLU).

ARTICLE 12 - ZONE A – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions :

12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement

12.1.2 Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher*

12.1.3 Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de la nature de leur fréquentation.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les extensions de constructions et les changements de destination

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

12.2.2 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher*, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées au chapitre 12.1. ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

12.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, une place est requise dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (commerce, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement, les stationnements exigés pour les logements s'y additionnant.

**ARTICLE 13 - ZONE A –
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1 Traitement des espaces libres*

La protection des noues, fossés, talus et des plantations existantes doit être assurée au maximum. L'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres ou d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

13.2 Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-5, et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'art L311-1 du code forestier.

13.3 Patrimoine paysager à protéger (article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme)

Dans les éléments de paysage à préserver (espace paysager à préserver, élément végétal remarquable, point de vue remarquable) repérés au document graphique (plan n°4-2) au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

Seules des constructions légères de moins de 40 m² de surface de plancher*, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées.

ARTICLE 14 - ZONE A – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

La zone N correspond aux espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt écologique, historique ou esthétique.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- *Le secteur Na qui correspond aux emprises du Château et du parc de Méry-sur-Oise ;*
- *Le secteur Nb qui correspond aux espaces destinés à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage ;*
- *Le secteur Nf qui correspond aux espaces concernés par le projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt ;*
- *Le secteur Nh, constructible, de taille et de capacité d'accueil limitées, qui concerne des constructions isolées ou groupées implantées dans les espaces agricoles ou naturels ;*

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

ARTICLE 1 – ZONE N – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Disposition générale

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après sont interdites.

1.2 Dispositions particulières pour la protection des prises d'eau de l'usine de Méry-sur-Oise

Sont interdits :

1. sur 1000 mètres en amont de la prise d'eau amont, en rive gauche :
 - le camping-caravaning ou les constructions non soumises à permis de construire et utilisées comme habitation, même temporaire ;
 - les aires de séjour, même temporaires ;
 - tout stationnement de bateaux.

2. Sur l'ensemble du périmètre de protection rapprochée :
 - L'implantation de toute nouvelle installation classée soumise à autorisation à l'exception de celles destinées, à l'usine des eaux, et présentant un risque clairement identifié d'atteinte à la qualité de l'Oise empêchant la potabilité de l'eau.

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

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 Conditions relatives à la destination des constructions

2.1.1 Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs

1. les constructions, ouvrages ou travaux liés aux différents réseaux, à la voirie et à la distribution d'énergie et à la production d'eau potable ;
2. les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction et d'aménagements paysagers autorisés ;
3. les constructions, ouvrages ou travaux à destination de service public ou d'intérêt collectif ;
4. les abris de jardin au sein de jardins familiaux, dans la limite d'une unité par parcelle de jardins familiaux ;
5. les aménagements, ouvrages et installations directement liés à des activités sportives ou de loisirs de plein air, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité ;
6. Si le PPRI le permet, l'aménagement, l'extension, la surélévation des constructions existantes régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU, quelle que soit leur destination, dans la limite d'une augmentation de 20 % de la surface de plancher* existante avant l'approbation du PLU. Cette disposition n'est pas applicable aux aménagements, extensions, surélévations desdites constructions dans le cas de création de logement (1 ou plusieurs).

2.1.2 En outre, dans le secteur Na

1. les constructions, aménagements, ouvrages et installations directement liés à la surveillance et à la valorisation du patrimoine naturel et environnemental du parc de Méry par l'accueil de manifestations culturelles et festives, de séminaires, d'hôtellerie, de restauration et d'activités commerciales dans un cadre touristique, sont admis dans la limite de :
 - 100 m² de surface de plancher* pour les constructions nouvelles ;
 - 40 m² de surface de plancher* supplémentaire en cas d'extension d'une construction existante*.
2. l'extension des constructions à destination d'hébergement hôtelier, dans la limite de 10% de leur surface de plancher* existantes à la date d'approbation du PLU ;
3. les constructions et installations liées au pompage, stockage et traitement des eaux ;
4. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des constructions et installations existantes ou autorisées.

2.1.3 En outre, dans le secteur Nb

1. le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, dans la mesure où il s'exerce dans le cadre d'une aire d'accueil faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble.

2.1.4 En outre, dans le secteur Nh

1. l'aménagement, l'extension, la surélévation des constructions existantes régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU, quelle que soit leur destination, dans la limite d'une augmentation de 20 % de la surface de plancher* existante avant l'approbation du PLU. Cette disposition n'est pas applicable aux aménagements, extensions, surélévations desdites constructions dans le cas de création de logement (1 ou plusieurs).
2. les nouvelles constructions y compris lorsqu'il s'agit d'une reconstruction après démolition liée à un sinistre d'une construction légalement édifiée, dans la limite d'une surface de plancher* totale correspondant à la surface de plancher* existante, à la date d'approbation du PLU, augmentée de 20 %, dans le respect des autres dispositions du règlement.

2.2 Conditions relatives à l'archéologie préventive

1. **Archéologie préventive.** La zone représentée en annexes (pièce n°5 du dossier de PLU) est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. Dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classée par arrêté préfectoral, les constructions doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU).
2. A l'intérieur de la zone où figurent d'**anciennes carrières souterraines, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations, et autres formes d'utilisation du sol.** En outre, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières les règles suivantes sont à observer :

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

3. **Risque d'inondation pluviale.** Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voiries, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg indiqué en « axe de ruissellement temporaire lors d'orages » (cf plan des annexes n° 5.4 « contraintes du sol et du sous-sol »), il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- des opérations d'ensemble, dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique qui précise à la fois l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

4. **Risque de mouvement de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des

constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » qui est jointe au dossier de PLU (dossier 5 – annexe p.79).

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le 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 toutes constructions seront interdits dans ces zones humides.

5. **Zone non aedificandi en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha.** Par application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, une bande de 50 mètres, inconstructible, est réservée en lisières des massifs de la Petite et de la Grande Garenne (cf. document graphique : plan 4-2).
6. **Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides** (cf. carte en annexe 5.4)
La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm²). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur (nappe de tenant à moins de 2 mètres de profondeur). Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
 - d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement (si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sols enterrés et l'assainissement sont interdits) ;
 - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autre forme d'utilisation du sol autorisée.
7. **Zones non aedificandi des autoroutes et voies rapides :**
Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique (plan 4-2) : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :
 - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - des installations de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - de l'adaptation, réfection ou extension limitée à 30 % de la surface de plancher existant et légalement édifiée à la date d'approbation du PLU.
8. **Risque exposition au plomb.** La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

2.4 Risques d'inondation fluviale (PPRI) approuvé le 5/07/2007

Risques d'inondation fluviale (PPRI). Dans les zones affectées par des aléas d'inondations repérées à titre indicatif au plan de zonage, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé, annexé au PLU.

ARTICLE 3 – ZONE N –

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

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des autres services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Aucun nouvel accès* n'est autorisé vers la RN 184.

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins, et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux, ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

ARTICLE 4 – ZONE N –

Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Il est rappelé que les réseaux ne sont pas dus par la collectivité en zone naturelle.

4.1 Alimentation en eau potable*

Lorsque le réseau existe, et qu'il est dimensionné de manière à disposer d'une capacité suffisante, le branchement sur le réseau d'eau public potable est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une alimentation en eau ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau. En l'absence de réseau public d'alimentation d'eau potable ou en cas de réseau insuffisant, la mise en œuvre et la surveillance d'une alimentation en eau potable par captage ou forage particulier doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conforme à la réglementation en vigueur.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens, et ce, conformément aux normes en vigueur.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement établi par le syndicat d'assainissement concerné.

4.2.1 *Eaux usées*

Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Toute installation d'assainissement autonome doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents.

En outre, le rejet dans le lit superficiel d'effluents issus de l'assainissement autonome pour les constructions neuves est interdit sur 1000 mètres en amont de la prise d'eau amont en rive gauche.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositions techniques doivent être prises pour limiter le volume des eaux pluviales, et permettre leur résorption à l'intérieur de

la propriété si la nature du sol le permet, suivant les prescriptions de la collectivité, et notamment des règlements départemental et local. Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Pour les constructions nouvelles dont la surface imperméabilisée dépasse 200 m², une étude hydraulique spécifique complétée par une étude de sol doivent être réalisées. Pour les constructions indiquées dans le présent paragraphe, les rejets d'eaux pluviales au réseau sont limités à 1L/s/ha.

4.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain du demandeur.

En outre, sur l'ensemble du périmètre rapproché des prises d'eau de l'usine de Méry-sur-Oise, il est interdit la création de toute canalisation d'hydrocarbures liquides ou de produits chimiques dépassant le seuil d'autorisation du décret 93-743 du 29 mars 1993.

ARTICLE 5 – ZONE N – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1 Règle générale

6.1.1 Dans la zone N et le secteur Nh

Les constructions doivent être implantées en recul* de 6 mètres minimum.

En outre, les constructions doivent être implantées en dehors des marges de recul* le long des voies à grande circulation et qui sont portées sur le document graphique (plan n°4-2).

6.1.2 Dans le secteur Na et Nb

Les constructions doivent être implantées à l'alignement. A défaut un recul de 1 mètre minimum s'impose.

6.2 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivant :

- 1. Le long des emprises ferroviaires**, les constructions doivent respecter un recul* de 20 mètres minimum par rapport au rail de circulation le plus proche. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- 2. Dans les secteurs Na et Nh**, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement* ou avec un recul* moindre par rapport à l'alignement*. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante*.

ARTICLE 7 – ZONE N – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Règle générale

7.1.1 Dans la zone N et le secteur Nh, hors secteurs Na et Nb

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

Le retrait des constructions doit être au moins égal à la hauteur de la façade considérée avec un minimum de 6 mètres.

7.2 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue au chapitre 7.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les distances de retrait* définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'aménagement, d'extension, et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE 8 – ZONE N –

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

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain* n'est pas réglementée.

ARTICLE 9 – ZONE N –

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 10 – ZONE N –

Hauteur maximale des constructions

10.1 Règle générale

10.1.1 Dans la zone N et ses secteurs, à l'exception des secteurs Na et Nf

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage*.

10.1.2 Dans le secteur Na

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage*.

10.1.3 Dans le secteur Nf uniquement

Non réglementé.

10.2 Dispositions particulières

Une hauteur différente de celles fixées au chapitre 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
2. pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante* ;
3. sur les terrains en pente, la mesure de la hauteur se définit selon les « modalités de calcul des hauteurs* » définies au chapitre 1 du présent règlement.

ARTICLE 11 – ZONE N – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

11.1 Prescriptions générales

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les aménagements, extensions de bâtiments, constructions, ouvrages annexes* et clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel.

Ce principe se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- le choix d'implantation du bâtiment pour limiter son impact visuel ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes* qui contribuent à la valorisation du paysage.

Toute architecture régionaliste étrangère à la région est proscrite.

Les constructions d'architecture contemporaine sont admises dès lors qu'elles répondent à un parti architectural justifié, et qui participe à la mise en valeur du site.

11.2 Façades

11.2.1 Généralités

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec la façade principale du ou des bâtiments existants sur la parcelle.

Les façades des bâtiments annexes* doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes.

Les enduits de façade seront de teinte en harmonie avec l'environnement et les couleurs existantes ; les teintes gris-beige, ocre-beige, sont préconisées. Les teintes vives sont à réserver aux projets d'architecture contemporaine, à partir du moment où ils s'insèrent dans le site : le vert par exemple dans le parc de Méry-sur-Oise.

Les murs extérieurs sont destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits.

11.3 Toitures

La tuile, l'ardoise, le zinc, le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaires sont autorisés.

Les plaques ondulées en tôle ou en plastique, le fibrociment, les bardeaux d'asphalte et membranes sont interdits.

11.4 Clôtures

11.4.1 Dans la zone N et ses secteurs, à l'exception des secteurs Na et Nf

Les clôtures tant sur voie ou emprise publique que sur limite séparative peuvent être constituées :

- de grilles ou de grillages surmontant ou non un muret ;
- de haies bocagères à l'exclusion des thuyas, seules ou en doublement des solutions précédentes.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur peut atteindre 2,50 m dès lors que la sécurité de l'installation de service public ou d'intérêt collectif le nécessite.

11.4.2 Pour le secteur Nf uniquement

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, et notamment d'être perméable au passage de la petite faune.

11.4.3 Dans le secteur Na

L'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs, et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les clôtures non revêtues sont interdites. L'aspect et la couleur des clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées :

- d'un mur plein, y compris les murs de gabions ;
- d'une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture (2 mètres), surmontée d'une grille ou d'un grillage doublés ou non d'une haie vive ;
- de sections de murs pleins qui alternent avec des parties de clôtures ajourées en grille allant jusqu'au sol ;
- de grilles ou de grillages surmontant ou non un muret ;
- de haies bocagères à l'exclusion des thuyas, seules ou en doublement des solutions précédentes.

La hauteur maximum des clôtures doit être de 2 mètres hors piliers. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant.

11.4.4 Dans les cônes de vue

Au droit des cônes de vue figurant au plan de zonage (plan 4-2), les clôtures ne doivent pas occulter, par leur hauteur et leur opacité, les vues en direction. :

- De la vallée de l'Oise et le château d'Auvers-sur-Oise depuis la vue rue Thérèse Léthias,
- Du château et de l'église de Méry-sur-Oise depuis la rue de l'Isle-Adam.

Ainsi, au droit des cônes de vue et le long de ces rues :

- Les parties opaques des clôtures ne peuvent dépasser une hauteur de 1 mètre,
- Les parties supérieures des clôtures doivent être ajourées ;
- Les végétaux en clôture ne doivent pas occulter les vues et doivent rester bas sans dépasser une hauteur de 1 mètre.

ARTICLE 12 – ZONE N – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

12.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions :

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- 2 places / logement
- Caravanes à usage d'habitation : 1 caravane pour 75 m² d'espace libre de construction
- Logement social : 1 place / logement

12.1.2 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place / chambre

12.1.3 Pour les constructions à destination d'exploitation forestière

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher*

12.1.4 Pour les constructions liées aux activités éducatives, de tourisme et commerciales

- 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher

12.1.5 Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (dont secteur Nb)

- 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher*. Cette exigence est ramenée à 1 place par tranche de 100 m² dès lors que l'installation ou la construction ne reçoit pas de public.
- Caravanes à usage d'habitation : 1 caravane pour 75 m² d'espace libre de construction

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les extensions de constructions et les changements de destination

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension, en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit

12.2.2 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher* dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

12.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, hébergement hôtelier,...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de la (ou des) construction(s) doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

12.5 De plus, pour le secteur Nf uniquement

Les aires de stationnement autorisées doivent être compatibles avec l'utilisation des espaces naturels, et ne pas entraîner d'imperméabilisation du sol.

ARTICLE 13 – ZONE N –**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations****13.1 Traitement des espaces libres*****13.1.1 Dans toute la zone N**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier (cf. plantations*) afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, et à la gestion de l'eau pluviale.

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

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

La protection des noues, fossés, talus et des plantations existantes doit être assurée au maximum. L'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

13.1.2 En outre, dans le secteur Na

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou d'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 urbain en harmonie avec leur environnement.

13.1.3 En outre, dans le secteur Nb

Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés et plantés.

Sur le pourtour de l'aire d'accueil, la présence végétale doit être renforcée : densité des plantations, associations de hautes tiges et de strates arbustives et haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

13.2 Aspect quantitatif

Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés, et doivent représenter :

- au moins 85% de la surface totale du terrain* en zone N ;
- au moins 65% de la surface totale du terrain* dans le secteur Na ;
- au moins 40% de la surface totale du terrain* dans le secteur Nb.

13.3 Les cônes de vue

Dans les cônes de vue figurant au plan de zonage (plan 4-2), les plantations ne doivent pas occulter, par leur hauteur ou leur implantation, les vues en direction. :

- De la vallée de l'Oise et le château d'Auvers-sur-Oise depuis la vue rue Thérèse Léthias,
- Du château et de l'église de Méry-sur-Oise depuis la rue de l'Isle-Adam.

13.4 Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-5, et R130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L311-1 du Code forestier.

13.5 Patrimoine paysager à protéger (article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme)

Dans les éléments de paysage à préserver (espace paysager à préserver, élément végétal remarquable, point de vue remarquable) repérés au document graphique (plan n°4-2) au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées.

**ARTICLE 14 – ZONE N –
Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.