

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

page 2

ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

ARTICLE 5 - Constructions non conformes à la règle

ARTICLE 6 – Autres dispositions générales

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

page 8

Zone UA

page 9

Zone UB

page 26

Zone UC

page 37

Zone UD

page 50

Zone UG

page 59

Zone UI

page 75

Zone UL

page 85

Zone UW

page 97

Zone UZ

page 107

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

page 116

Zone AUA

page 117

Zone AUB

page 128

Zone AUD

page 133

Zone AUE

page 142

Zone AUI

page 148

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A »

page 159

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE

« N »

page 169

ANNEXES

page 181

I – Définitions

page 182

II - Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du P.L.U.

page 206

III - Normes de stationnement

page 207

IV - Isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des transports terrestres

page 215

V - Notice technique sur les risques liés au gypse

page 231

VI – Notice technique sur les risques liés à la sécheresse

page 232

VII - Liste des bâtiments remarquables protégés

page 235

VIII – Liste des arbres isolés classés

page 236

IX – Contraintes d'urbanisation à proximité des canalisations de transport de gaz

page 237

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 ET R 123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AU PLAN LOCAL D'URBANISME.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

(Voir Annexe II)

3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé :

- * en zones urbaines U,
- * en zones à urbaniser AU,
- * en zone agricole A,
- * en zone naturelle N.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

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

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

UA- zone à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de bureau.

UB- zone à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de bureau.

UC- Zone à destination principale d'habitat collectif, de commerce, artisanat et bureau.

UD- Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

UG - Zone à destination principale d'habitat pavillonnaire.

UI - Zone à destination principale d'activités économiques.

UL - Zone à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de bureau.

UW - Zone à destination principale d'activités économiques et commerciales.

UZ – Zone à destination principale de commerce, d'artisanat et de bureau.

2 - LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont les suivantes :

AUA – Zone à destination principale de logements.

AUB - Zone à destination principale d'équipements collectifs, de logements avec commerces, artisanat, bureaux.

AUD - Zone à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

AUE – Zone à destination principale d'activités commerciales et de services.

AUI - Zone à destination principale d'activités industrielles, artisanales et de bureaux.

3 - LA ZONE AGRICOLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la suivante :

A – Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

4 - LA ZONE NATURELLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V est la suivante :

N - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent.

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

- Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section I - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

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

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS NON CONFORMES A LA REGLE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, sauf dispositions contraires du règlement, que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

ARTICLE 6 – AUTRES DISPOSITIONS GENERALES

6-1°) Reconstruction de bâtiments

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, qu'il soit conforme ou non avec les dispositions du présent règlement, est autorisée par le présent PLU, dès lors que le bâtiment été régulièrement édifié.

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité (exemple : PPR « carrières souterraines abandonnées). Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.

- En outre, est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme, « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. » (Article L 111-3 du code de l'urbanisme).

6-2°) Dispositif en faveur du développement durable

Il est rappelé l'application de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme, ci-dessous reproduit :

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code ».

6-3°) Plan d'exposition au bruit (PEB) de Roissy-Charles de Gaulle

Certaines parties du territoire de TAVERNY sont incluses dans la zone D du Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Roissy-Charles de Gaulles approuvé par arrêté inter-préfectoral le 3 avril 2007.

Dans la zone D, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du code de l'urbanisme.

Enfin, dans cette zone, tout certificat d'urbanisme doit spécifier l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

6-4°) Restrictions d'urbanisation aux abords de certaines canalisations publiques

- Les constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les zones *non aedificandi* liées aux servitudes de passage des canalisations de transport d'eau potable du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) traversant le territoire communal (canalisations de transport en provenance de l'usine des eaux de Méry-sur-Oise), et représentées sur les plans de zonage. Il est notamment interdit de construire au-dessus de ces canalisations. L'occupation et l'aménagement des emprises des servitudes des canalisations d'eau potable indiquées au plan de zonage sont autorisés (stationnements, espaces verts...) sous réserve de l'observation des règles d'utilisation et d'accès liées à ces emprises.

- Les établissements recevant du public ne pourront être autorisés dans les zones proches des canalisations de transport de gaz sous pression appartenant à GRT Gaz, qu'à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes (cf. restrictions d'urbanisation explicitées dans l'annexe IX du présent règlement).

6-5°) Dépassement du Coefficient d'occupation des sols (COS) en faveur des logements locatifs sociaux

Par délibération en date du 28 mai 2004, le conseil municipal a autorisé le dépassement du COS dans la limite de 20 % pour les constructions de logements locatifs sociaux, en vertu de l'article L127-1 du code de l'urbanisme.

Cette délibération a été prise sur le fondement de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (article 40).

6-6°) Dépassement du Coefficient d'occupation des sols (COS) en faveur des performances énergétiques et des énergies renouvelables

Par délibération en date du 4 juillet 2008, le conseil municipal a autorisé le dépassement du COS dans la limite de 20 % pour les constructions remplissant certains critères de performance énergétique ou utilisant les énergies renouvelables, dans les cas et conditions prévues à l'article L128-1 du code de l'urbanisme.

La délibération précise que ce dépassement n'est pas cumulable avec le dépassement de COS pour les logements sociaux.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

ZONE A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT, DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET DE BUREAU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations classées soumises à déclaration autres que celles admises à l'article UA 2.
- Les établissements commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m².
- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en annexe VII du présent règlement et repérés aux plans de zonage. Toutefois, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.

- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare de surface, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

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

Les occupations du sol non interdites à l'article UA-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

- 1) Les établissements artisanaux nouveaux sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage et que leur superficie de plancher ne dépasse pas 500 m².
- 2) Les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux et d'installations classées soumises à déclaration existants sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :
 - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire,
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement,
 - La superficie totale de plancher après extension ne dépasse pas 500 m².

3) Prescriptions le long des axes commerciaux :

Le long des axes commerciaux définis ci-dessous, tout projet de construction neuve de plus de 200 m² de surface de plancher doit comporter en rez-de-chaussée un local tertiaire, obligatoirement affecté à des commerces, services (autres que bureaux), cafés, restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Les activités artisanales sont également acceptées dans les conditions fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Cette prescription s'applique aux parties de construction situées en rez-de-chaussée en façade sur la voie concernée par l'axe commercial ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Les axes commerciaux sont composés des voies ou tronçons de voies suivants :

- Avenue de la Gare, en entier,
- Place de la Gare,
- Rue du Départ,
- Rue de Paris, de la rue de Vaucelles à la rue Menotte.

4) SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT (art. L. 151-15 du code de l'urbanisme)

Dans le secteur délimité au document graphique, les nouvelles constructions destinées à l'habitat supérieures à 10 logements ou à 1000 m² de surface de plancher sont admises, sous réserve qu'elles comportent au minimum 40 % de logements sociaux, à l'intérieur desquels la répartition doit s'effectuer comme suit :

- 30 % minimum de logements financés en PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente),
- 30 % maximum de logements financés en PLS.

Ce pourcentage s'applique aux mètres carrés de surface de plancher.

Cette servitude s'applique pour les constructions neuves supérieures à 10 logements ou à 1000 m² de surface de plancher et à chaque permis de construire, ou globalement à l'ensemble des permis de construire dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (prescriptions réglementaires)

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe VII :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment remarquable faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Espaces Vert Protégés (EVP) et clôtures protégées :

Les espaces verts et les clôtures protégés sont inscrits aux plans de zonage au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains et les clôtures mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et les clôtures protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert ou de la clôture et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 15/04/2003, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Risque d'inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

*

*

*

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

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

Règles de largeur minimale

Les accès particuliers à créer desservant une seule habitation auront une largeur minimum de **3,5 m**.

Les voies à créer devront avoir une largeur au moins égale à :

- **6 m** en cas de desserte de deux terrains,
- **8 m** pour les voies desservant trois terrains et plus.

Règles de longueur maximale

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, à créer, ne peut excéder **40 m**. Cette règle ne s'applique pas lorsque la voie en impasse a une largeur au moins égale à **8 m**.

Places et aires de retournement

Dès lors qu'elles desservent 5 habitations et plus, les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Sentes à protéger

Certaines sentes piétonnières sont repérées sur les documents graphiques en tant que « sentes à protéger ». Toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer tout ou partie de ces sentes est interdit.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière.

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées :

- En cas de desserte par le réseau public de collecte d'eaux usées : par des canalisations raccordées à ce réseau ; le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées,
- En cas d'assainissement non collectif : grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif peut être autorisé en l'absence de réseau public de collecte d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, sous les conditions suivantes :

- La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, le relief et les caractéristiques pédologiques permettent l'assainissement non collectif.
- Le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement. Les filières d'assainissement inadaptées au terrain seront refusées.
- Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

Toutefois, dans les zones de gypse et dans les secteurs couverts par le PPR « Carrières souterraines abandonnées », l'assainissement non collectif est interdit.

b) Eaux pluviales

Principe général

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

A cet effet, trois principes seront appliqués, sous réserve des contraintes spécifiques aux sols argileux sensibles au phénomène de retrait en cas de sécheresse :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
- Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
- Stockage : réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).

Ces ouvrages et aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un aménagement paysager de ces ouvrages superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs ou récréatifs...).

Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont réglementés comme suit :

- Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : ~~il est exigé au minimum de~~ ne pas aggraver la situation antérieure,

- Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 2 litres/seconde/hectare.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, la configuration, le relief, les caractéristiques pédologiques de l'unité foncière ou les nécessités de protection de la ressource en eau ne permettent ni une infiltration des eaux pluviales, ni une évacuation vers le réseau hydraulique superficiel, ces eaux seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Exceptions liées aux contraintes géotechniques

Sont concernées les zones de gypse, les zones de sols argileux sensibles aux phénomènes de retrait en cas de sécheresse et les secteurs couverts par le P.P.R. « Carrières souterraines abandonnées ».

En sortie d'unité foncière, les eaux pluviales seront prioritairement rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie. En l'absence de réseau ou de voie à proximité, l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition de ne pas concentrer les écoulements. La création de puisards y est interdite.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement de véhicules d'une surface supérieure ou égale à 2000 m² doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Télévision

Dans les immeubles collectifs comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

En outre, le local de stockage de déchets devra être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

DEFINITION DE LA LIMITE DE VOIE

Pour l'application du présent chapitre, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, par une ligne de recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,

De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles ne peut constituer une limite de voie.

Dans le secteur UAb, la totalité de la rue de la Marée, y compris la partie piétonne, est considérée comme une voie à laquelle s'appliquent les dispositions de l'article UAb6.

REGLE D'IMPLANTATION

Les constructions de premier rang, c'est-à-dire ayant une façade sur une voie, doivent être édifiées en limite de cette voie.

Dans le secteur UAb, le long de la rue de la Marée, les constructions de premier rang, doivent être édifiées avec un recul de minimum 8 mètres, à l'exception des balcons et loggias qui ne sont pas soumis à cette règle. Le long de la partie de la rue de la Marée non inscrite au plan de zonage comme sente protégée, ainsi que le long des autres rues, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul de 8 mètres maximum.

Les constructions de second rang, c'est-à-dire les constructions édifiées en plus de la construction de premier rang et dans l'arrière de l'unité foncière, peuvent être édifiées en retrait.

DES DISPOSITIONS DIFFERENTES SERONT APPLIQUEES :

- Les extensions des bâtiments existants peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité bâtie est maintenue à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise de voies privées, c'est-à-dire si les façades sont continues et/ou reliées par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis à l'article UA 11, porche, édicule, etc.). Dans ce cas le retrait minimum sera de 5 mètres.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique, et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie,
- les constructions ou aménagements d'équipements publics peuvent s'édifier en retrait ; dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie ;
- les constructions ou aménagements d'intérêt collectif à vocation hospitalière, sanitaire et sociale peuvent s'édifier en retrait ; dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie ;
- en bordure d'un parc public de stationnement, les constructions peuvent s'édifier en retrait.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage ou de traitement des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

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

Dans une bande de 10 m de profondeur à compter de la limite de voie ou du retrait mentionné à l'article 6, les constructions doivent être édifiées sur les limites latérales. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir d'un recul de 10 m de la limite de voie ou du retrait mentionné à l'article 6, les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales. Dans ce cas, les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. A défaut d'implantation sur ces limites, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives

Au-delà de la bande de 15 m définie ci-dessus, les marges d'isolement s'imposent. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

Exception :

Toutefois, dans tous les cas, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, latérale ou de fond de parcelle, si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit, au droit de cette limite séparative, ne doit pas être supérieure à 3,5 m.
- lorsqu'une construction existe, en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il n'excède pas la hauteur et la longueur du mur formant limite.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Toutefois, en secteur UAb, un retrait de minimum 3 m peut être autorisé pour les attiques si un pare vues d'une hauteur de 1,80 mètre minimum occulte les vues sur les limites séparatives latérales.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...).

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m quelle que soit la nature des bâtiments.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée

Accusé de réception en préfecture
095-219506078-20191219-154-2019-UR01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les locaux à destination de bureaux, situés en rez-de-chaussée et ayant une façade sur un axe commercial, l'emprise au sol maximum est de 25 %.

Les axes commerciaux sont composés des voies ou tronçons de voies suivants :

- Avenue de la Gare, en entier,
- Place de la Gare,
- Rue du Départ,
- Rue de Paris, de la rue de Vaucelles à la rue Menotte.

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

Pour les autres occupations et utilisations du sol : aucune prescription.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...),
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

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

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Dans la zone UA, hors secteurs UAa et UAb

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 13 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Le long des voies publiques et privées, la hauteur à l'égout du toit (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 m.

Ces plafonds de hauteur peuvent être majorés respectivement à HT=14 m et H=10 m lorsque la construction comprend, en totalité ou en partie, des locaux à destination de commerces, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif ou hôtelier, et que cette activité occupe au moins

50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée ; dans ce cas, cette disposition doit être utilisée pour réaliser une sur-hauteur du rez-de-chaussée (hauteur sous plafond supérieure ou égale à 3,50 m).

Un dépassement de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite de 3 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions contiguës ou les bâtiments existants sur le même terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin, soit encore pour tenir compte de la pente du terrain.

Dans le secteur UAa

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 15 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UAb

La hauteur totale des constructions (HT), par rapport au niveau du terrain naturel, ne doit pas excéder 14 m au faîtage ou à l'acrotère.

Un dépassement de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite de 3 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions contiguës ou les bâtiments existants sur le même terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin, soit encore pour tenir compte de la pente du terrain.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.
- en cas de reconstruction, dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le bâti ancien, au sens du présent article, désigne les bâtiments édifiés jusqu'à la moitié du XX^{ème} siècle qui forment l'essentiel du tissu urbain du centre ancien et notamment du village-rue, et qui peuvent être classés dans l'une des trois catégories suivantes : les maisons rurales, les maisons de ville et les maisons dites bourgeoises (villas, hôtels particuliers, etc.).

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Cette règle n'est pas applicable :

- aux locaux d'activités et aux annexes qui pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente
- aux toitures « à la Mansart » pour le bâti ancien (maisons de ville et maisons bourgeoises),
- en secteur UAb, où les toitures seront soit des toitures terrasses soit des toitures à deux pentes comprises entre 35° et 45°, soit des toitures à pentes ayant des toitures terrasses techniques.

Les toitures des constructions nouvelles édifiées en façade sur une voie seront à deux versants avec un faitage parallèle à la voie.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates ou mécaniques à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites. Les toitures pourront également être recouvertes d'ardoises. Les imitations de l'ardoise (tuiles ardoisées, fausses ardoises...) sont interdites.

Le zinc est en outre autorisé pour les constructions de type contemporain.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, bow-windows, arcades et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer, sont interdits. Cependant, cette disposition ne s'applique pas en secteur UAb, le long de la rue de la Marée. Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est-à-dire en particulier avoir des proportions plus hautes que larges, que les ouvertures soient superposées et que les trumeaux soient plus épais que les baies qu'ils séparent.

Les fenêtres seront de proportion verticale, sauf dans le secteur UAb.

Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages doivent être peints et non vernis.

Les portes d'entrée piétonnes peuvent être peintes ou vernies.

Volets

Dans tous les cas, les volets (forme, couleurs, matériaux) doivent être dans le style architectural du bâtiment. Les volets avec écharpe (barre en « Z ») sont interdits. Les volets en bois ou en métal doivent être peints (les vernis et les lasures sont interdits).

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage ne doit apparaître.

Prescriptions complémentaires en façade sur une voie :

Pour le bâti ancien et les constructions neuves d'habitation, sont imposés, au choix : soit des volets persiennés, soit des volets battants pleins, soit des volets métalliques pliants de type persiennes. Les volets roulants ne sont admis qu'en cas d'impossibilité d'installation de volets battants.

Châssis de toit

Dans tous les cas, les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges. Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis.

Prescriptions complémentaires en façade sur une voie, il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies. Les châssis de toit ne pourront être supérieurs à 1,40 mètre de hauteur. Leur largeur sera de 1 mètre maximum. De plus, pour les constructions neuves à usage d'habitation, les châssis seront limités aux baies dites secondaires (salle de bains, cabinets d'aisance, rangement, circulations, etc.).

Ravalements

Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre et des briques sont interdits. Dans tous les cas, les façades doivent être enduites et non peintes.

- Pour le bâti ancien, les enduits seront talochés lissés ou grattés, à base de plâtre et de chaux. Les enduits écrasés sont interdits. Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.
- Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support. Les maçonneries crépies seront toujours talochées (lissées ou grattées).

Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique...) sont interdits.

Les **antennes paraboliques** et autres antennes doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les **raccordements aux réseaux** électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...).

Clôtures

En bordure des voies, est imposée à l'alignement une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures situées sur limites séparatives pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale, doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas **2 mètres**.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non, ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Clôtures protégées :

Les clôtures protégées sont inscrites au plan au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Sur les linéaires de clôtures mentionnées aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les clôtures protégées.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des clôtures et maintient leurs unités et leurs caractères.

Bâtiments remarquables protégés

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 095-219506078-20191219-154-2019-UR01- DE Date de télétransmission : 20/12/2019 Date de réception préfecture : 20/12/2019

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Mode de réalisation des places de stationnement :

- de la 1^{ère} à la 5^{ème} place : libre,
- de la 6^{ème} à la 19^{ème} place : 75 % de ces places doivent être réalisées de manière couverte ou en souterrain (cette prescription ne s'applique pas aux commerces ni aux restaurants),
- à partir de la 20^{ème} place : 75 % de ces places doivent être réalisées en souterrain.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- acquisition ou réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Exception liée aux contraintes géotechniques

Le long des axes d'écoulement pluvial matérialisés sur le plan des contraintes géotechniques, les places de stationnement peuvent être intégralement réalisées au niveau du sol.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Dispositions générales

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Parcs de stationnement et leurs accès :

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

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excède 1000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Aménagement d'aires de jeux :

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 20 logements, sauf dans le secteur UAb.

Espaces Vert Protégés (EVP)

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

CHAPITRE UB

ZONE A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT, DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET DE BUREAU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les activités portant atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains.
- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées soumis à autorisation.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare de surface, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UB-1, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes :

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT (art. L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme)

Dans le secteur délimité au document graphique, les nouvelles constructions destinées à l'habitat supérieures à 10 logements ou à 1000 m² de surface de plancher sont admises, sous réserve qu'elles comportent au minimum 40 % de logements sociaux, à l'intérieur desquels la répartition doit s'effectuer comme suit :

- 15 % minimum de logements financés en PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente),
- Tout logement financé en PLS doit être accompagné de la réalisation d'au moins un logement financé en PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente).

Ce pourcentage s'applique aux mètres carrés de surface de plancher.

Cette servitude s'applique pour les constructions neuves supérieures à 10 logements ou à 1000 m² de surface de plancher et à chaque permis de construire, ou globalement à l'ensemble des permis de construire dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 15/04/2003, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

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

Règles de largeur minimale

Les accès particuliers à créer desservant une seule habitation auront une largeur minimum de **3,5 m**.

Les voies à créer devront avoir une largeur au moins égale à :

- **6 m** en cas de desserte de quatre habitations maximum,
- **8 m** pour les voies desservant 5 habitations et plus, ou pour les voies desservant des constructions autres que d'habitation.

Règles de longueur maximale

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, à créer, ne peut excéder **40 m**. Cette règle ne s'applique pas lorsque la voie en impasse a une largeur au moins égale à **8 m**.

Places et aires de retournement

Dès lors qu'elles desservent 5 habitations et plus, les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière.

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées :

- En cas de desserte par le réseau public de collecte d'eaux usées : par des canalisations raccordées à ce réseau ; le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées,
- En cas d'assainissement non collectif : grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif peut être autorisé en l'absence de réseau public de collecte d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, sous les conditions suivantes :

- La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, le relief et les caractéristiques pédologiques permettent l'assainissement non collectif.
- Le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement. Les filières d'assainissement inadaptées au terrain seront refusées.
- Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

Toutefois, dans les zones de gypse et dans les secteurs couverts par le PPR « Carrières souterraines abandonnées », l'assainissement non collectif est interdit.

b) Eaux pluviales

Principe général

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

A cet effet, trois principes seront appliqués, sous réserve des contraintes spécifiques aux sols argileux sensibles au phénomène de retrait en cas de sécheresse :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
- Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
- Stockage : réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).

Ces ouvrages et aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un aménagement paysager de ces ouvrages superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs ou récréatifs...).

Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont réglementés comme suit :

- Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
- Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 2 litres/seconde/hectare.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, la configuration, le relief, les caractéristiques pédologiques de l'unité foncière ou les nécessités de protection de la ressource en eau ne permettent ni une infiltration des eaux pluviales, ni une évacuation vers le réseau hydraulique superficiel, ces eaux seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Exceptions liées aux contraintes géotechniques

Sont concernées les zones de gypse, les zones de sols argileux sensibles aux phénomènes de retrait en cas de sécheresse et les secteurs couverts par le P.P.R. « Carrières souterraines abandonnées ».

En sortie d'unité foncière, les eaux pluviales seront prioritairement rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie. En l'absence de réseau ou de voie à proximité, l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition de ne pas concentrer les écoulements. La création de puisards y est interdite.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement de véhicules d'une surface supérieure ou égale à 2000 m² doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Télévision

Dans les immeubles collectifs comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la

voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

En outre, le local de stockage de déchets devra être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription sauf en cas d'assainissement non collectif.

En cas d'assainissement non collectif, les terrains non bâtis doivent, pour être constructibles, avoir une superficie d'au moins 600 m². Sont considérés comme non bâtis pour l'application de la présente règle, les terrains comportant des constructions de type garage, annexes, abri de jardins, cabanons, auvents, etc..

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Lorsque aucun recul n'est indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Lorsqu'un recul figure au plan, ce recul se substitue à l'alignement.

Les extensions des bâtiments existants peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité bâtie est assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise de voies privées par des bâtiments en bon état ou des clôtures. Dans ce cas le retrait minimum sera de 5 mètres.

Des dispositions différentes seront appliquées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique, et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie,
- dans le cas de voies dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, les constructions devront s'implanter à 4 mètres de l'axe de la voie,
- sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage ou de traitement des eaux, abri bus, pylônes, etc....).

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

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...).

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m quelle que soit la nature des bâtiments.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,

- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination de commerce.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...),
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

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

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 13,5 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Ce plafond de hauteur peut être majoré à HT=14,5 m lorsque la construction comprend, en totalité ou en partie, des locaux à destination de commerces, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif ou hôtelier, et que cette activité occupe au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée ; dans ce cas, cette disposition doit être utilisée pour réaliser une sur-hauteur du rez-de-chaussée (hauteur sous plafond supérieure ou égale à 3,50 m).

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.
- en cas de reconstruction, dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les **antennes paraboliques** et autres antennes doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les **raccordements aux réseaux** électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...).

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique...) sont interdits.

Clôtures

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de parpaings non revêtus est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

Les plaques de béton sont autorisées uniquement sur les limites séparatives, à condition d'être peintes ou enduites.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Dispositions générales

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Parcs de stationnement et leurs accès :

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

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excède 1000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Aménagement d'aires de jeux :

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 20 logements.

Espaces Vert Protégés (EVP)

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

*

*

*

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Aucune prescription.

CHAPITRE UC

ZONE A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT COLLECTIF, DE COMMERCE, ARTISANAT ET BUREAUX.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole.
- Les constructions ou installations à usage d'entrepôts sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les affouillements ou exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare de surface, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UC-1, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes :

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT (art. L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme)

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques, les nouvelles constructions destinées à l'habitat supérieures à 10 logements ou à 1000 m² de surface de plancher sont admises, sous réserve qu'elles comportent au minimum 40 % de logements sociaux, à l'intérieur desquels la répartition doit s'effectuer comme suit :

- 15 % minimum de logements financés en PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente),
- Tout logement financé en PLS doit être accompagné de la réalisation d'au moins un logement financé en PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente).

Ce pourcentage s'applique aux mètres carrés de surface de plancher.

Cette servitude s'applique pour les constructions neuves supérieures à 10 logements ou à 1000 m² de surface de plancher et à chaque permis de construire, ou globalement à l'ensemble des permis de construire dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (prescriptions réglementaires)

Espaces Vert Protégés (EVP) et clôtures protégées :

Les espaces verts et les clôtures protégés sont inscrits au plan au titre des articles L 123.1-7 et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains et les clôtures mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et les clôtures protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert ou de la clôture et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 15/04/2003, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Carrières souterraines abandonnées (P.P.R.)

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'effondrement de terrain liés à la présence de carrières souterraines abandonnées. Ces secteurs sont couverts par un plan de prévention des risques (PPR) qui vaut servitude d'utilité publique. A l'intérieur de ces secteurs, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Risque d'inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

*

* *

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

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

Règles de largeur minimale

Les accès particuliers à créer desservant une seule habitation auront une largeur minimum de **3,5 m**.

Les voies à créer devront avoir une largeur au moins égale à :

- **6 m** en cas de desserte de quatre habitations maximum,
- **8 m** pour les voies desservant 5 habitations et plus, ou pour les voies desservant des constructions autres que d'habitation.

Règles de longueur maximale

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, à créer, ne peut excéder **40 m**. Cette règle ne s'applique pas lorsque la voie en impasse a une largeur au moins égale à **8 m**.

Places et aires de retournement

Dès lors qu'elles desservent 5 habitations et plus, les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Sentes à protéger

Certaines sentes piétonnières sont repérées sur les documents graphiques en tant que « sentes à protéger ». Toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer tout ou partie de ces sentes est interdit.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière.

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées :

- En cas de desserte par le réseau public de collecte d'eaux usées : par des canalisations raccordées à ce réseau ; le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées,
- En cas d'assainissement non collectif : grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif peut être autorisé en l'absence de réseau public de collecte d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, sous les conditions suivantes :

- La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, le relief et les caractéristiques pédologiques permettent l'assainissement non collectif.
- Le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement. Les filières d'assainissement inadaptées au terrain seront refusées.
- Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

Toutefois, dans les zones de gypse et dans les secteurs couverts par le PPR « Carrières souterraines abandonnées », l'assainissement non collectif est interdit.

b) Eaux pluviales

Principe général

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

A cet effet, trois principes seront appliqués, sous réserve des contraintes spécifiques aux sols argileux sensibles au phénomène de retrait en cas de sécheresse :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
- Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
- Stockage : réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).

Ces ouvrages et aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un aménagement paysager de ces ouvrages superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs ou récréatifs...).

Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont réglementés comme suit :

- Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
- Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 2 litres/seconde/hectare.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, la configuration, le relief, les caractéristiques pédologiques de l'unité foncière ou les nécessités de protection de la ressource en eau ne permettent ni une infiltration des eaux pluviales, ni une évacuation vers le réseau hydraulique superficiel, ces eaux seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Exceptions liées aux contraintes géotechniques

Sont concernées les zones de gypse, les zones de sols argileux sensibles aux phénomènes de retrait en cas de sécheresse et les secteurs couverts par le P.P.R. « Carrières souterraines abandonnées ». En sortie d'unité foncière, les eaux pluviales seront prioritairement rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie. En l'absence de réseau ou de voie à proximité, l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition de ne pas concentrer les écoulements. La création de puisards y est interdite.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement de véhicules d'une surface supérieure ou égale à 2000 m² doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Télévision

Dans les immeubles collectifs comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

En outre, le local de stockage de déchets devra être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription sauf en cas d'assainissement non collectif.

En cas d'assainissement non collectif, les terrains non bâtis doivent, pour être constructibles, avoir une superficie d'au moins 600 m². Sont considérés comme non bâtis pour l'application de la présente règle, les terrains comportant des constructions de type garage, annexes, abri de jardins, cabanons, auvents, etc..

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Lorsque aucun recul n'est indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.
- aux constructions en tout ou partie à destination de commerces, bureaux, artisanat, équipements publics ou d'intérêt collectif, dans les conditions suivantes :
 - ces constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, et également en limite de parcs publics de stationnement ou de places publiques ;
 - cette exception ne s'applique pas en bordure d'une route départementale, où le recul minimal de 5 m doit être respecté ;
 - ces constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

Zone non aedificandi - Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher hors oeuvre nette inférieure à 60 m².

Première marge de recul - Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors oeuvre nette au moins égale à 60 m².

Seconde marge de recul - Les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur (H) supérieure à 9 m y sont interdites.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage ou de traitement des eaux, abri bus, pylônes, etc....).

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

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT (voir aussi en annexe)

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas **2,60 m**.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc....).

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

-que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,

-que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à une distance réglementaire.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

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

La hauteur réglementaire indiquée ci-après devra être respectée en tout point des constructions.

ZONE UC SAUF SECTEUR UCa

La hauteur totale (HT) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **19 m**.

La hauteur à l'égout du toit (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **15 m**.

SECTEUR UCa

La hauteur totale (HT) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **13 m**.

La hauteur à l'égout du toit (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 m**.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.
- en cas de reconstruction, dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les **antennes paraboliques** et autres antennes doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les **raccordements aux réseaux** électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...).

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique...) sont interdits.

Clôtures (zone UC sauf secteur UCa)

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de parpaings non revêtus est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

Les plaques de béton sont autorisées uniquement sur les limites séparatives, à condition d'être peintes ou enduites.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Clôtures dans le secteur UCa

En bordure des voies, est imposée à l'alignement une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures situées sur limites séparatives pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale, doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas **2 mètres**.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis :

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non, ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Dispositions générales

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **100 m²** d'espace non construit.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément, doivent couvrir une superficie au moins égale à 50 % de la superficie totale du terrain. Pourront être décomptés dans cette superficie les équipements de collecte et d'infiltration des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement, dès lors qu'ils participent à la mise en valeur de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention paysagé, etc.).

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 20 logements.

Parcs de stationnement et leurs accès

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

Lorsque leur surface excède 1000 m², les parcs de stationnement doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Espaces Vert Protégés (EVP)

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,70.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions ou aménagements d'équipements publics ;
- aux constructions ou aménagements d'intérêt collectif à vocation sanitaire et sociale,
- aux constructions ou aménagements à usage de commerces et de bureaux.

*

* *

CHAPITRE UD

ZONE DESTINEE A RECEVOIR DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

Les constructions ou installations autres que celles liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

Les carrières ;

Les décharges.

Dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare de surface, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UD-1, sont autorisées :

Les constructions à destination d'habitation sont autorisées, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2- ASSAINISSEMENT

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière.

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées :

- En cas de desserte par le réseau public de collecte d'eaux usées : par des canalisations raccordées à ce réseau ; le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées,
- En cas d'assainissement non collectif : grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif peut être autorisé en l'absence de réseau public de collecte d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, sous les conditions suivantes :

- La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, le relief et les caractéristiques pédologiques permettent l'assainissement non collectif.
- Le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement. Les filières d'assainissement inadaptées au terrain seront refusées.
- Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

Toutefois, dans les zones de gypse et dans les secteurs couverts par le PPR « Carrières souterraines abandonnées », l'assainissement non collectif est interdit.

b) Eaux pluviales

Principe général

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

A cet effet, trois principes seront appliqués, sous réserve des contraintes spécifiques aux sols argileux sensibles au phénomène de retrait en cas de sécheresse :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
- Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
- Stockage : réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).

Ces ouvrages et aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un aménagement paysager de ces ouvrages superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs ou récréatifs...).

Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont réglementés comme suit :

- Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
- Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 2 litres/seconde/hectare.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, la configuration, le relief, les caractéristiques pédologiques de l'unité foncière ou les nécessités de protection de la ressource en eau ne permettent ni une infiltration des eaux pluviales, ni une évacuation vers le réseau hydraulique superficiel, ces eaux seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Exceptions liées aux contraintes géotechniques

Sont concernées les zones de gypse, les zones de sols argileux sensibles aux phénomènes de retrait en cas de sécheresse et les secteurs couverts par le P.P.R. « Carrières souterraines abandonnées ».

En sortie d'unité foncière, les eaux pluviales seront prioritairement rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie. En l'absence de réseau ou de voie à proximité, l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition de ne pas concentrer les écoulements. La création de puisards y est interdite.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement de véhicules d'une surface supérieure ou égale à 2000 m² doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3- AUTRES RESEAUX

Electricité-Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Télévision

Dans les immeubles collectifs comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

En outre, le local de stockage de déchets devra être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription sauf en cas d'assainissement non collectif.

En cas d'assainissement non collectif, les terrains non bâtis doivent, pour être constructibles, avoir une superficie d'au moins 600 m². Sont considérés comme non bâtis pour l'application de la présente règle, les terrains comportant des constructions de type garage, annexes, abri de jardins, cabanons, auvents, etc..

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **5 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

EXCEPTIONS

Cette prescription ne s'applique pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- Aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

Zone non aedificandi - Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Première marge de recul - Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

Seconde marge de recul - Les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 m y sont interdites.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

EXCEPTION

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 mètres, pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

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

La hauteur réglementaire indiquée ci-après devra être respectée en tout point des constructions.

La hauteur totale (H.T.) des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 m.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.
- en cas de reconstruction, dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au paysage.

Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec le milieu environnant. Elles seront d'un modèle simple et sans décoration inutile. L'emploi de parpaings non revêtus est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

Les plaques de béton sont autorisées uniquement sur les limites séparatives, à condition d'être peintes ou enduites.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Dispositions générales

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige. 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.

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m².

Lorsque leur surface excède 1000 m², les parcs de stationnement doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives à feuillage persistant.

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

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols maximal autorisé est de 0,30.

EXCEPTION

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE UG

ZONE A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT PAVILLONNAIRE.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination de garage de réparation automobile.
- Les constructions ou installations à usage agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées.
- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales autres que celles admises à l'article UG-2.
- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en annexe VII du présent règlement et repérés aux plans de zonage. Toutefois, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.
- Les affouillements et les exhaussements de sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature lorsqu'ils ne sont pas établis sur le site d'une activité autorisée.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où se situe la résidence principale de l'utilisateur.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare de surface, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article UG-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

1) Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale ou commerciale nouvelle peuvent être admises sous réserve :

- que leur surface de plancher n'excède pas 100 m²,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques, ainsi qu'à l'environnement et aux paysages urbains.

2) Dans la bande portée au plan de zonage, le long de la RD 106 et de la rue Jeanne Planche et à partir de la marge de recul, le long de la RD 502, sont autorisées les activités nouvelles à condition qu'elles n'excèdent pas les inconvénients normaux du voisinage et que le traitement des façades s'intègre dans le site.

3) Les extensions et les aménagements d'établissements ou installations existants sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire
- 2) Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement

4) SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT (art. L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme)

Dans le secteur délimité au document graphique, les nouvelles constructions destinées à l'habitat supérieures à 10 logements ou à 1000 m² de surface de plancher sont admises, sous réserve qu'elles comportent au minimum 40 % de logements sociaux, à l'intérieur desquels la répartition doit s'effectuer comme suit :

- 15 % minimum de logements financés en PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente),
- Tout logement financé en PLS doit être accompagné de la réalisation d'au moins un logement financé en PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente).

Ce pourcentage s'applique aux mètres carrés de surface de plancher.

Cette servitude s'applique pour les constructions neuves supérieures à 10 logements ou à 1000 m² de surface de plancher et à chaque permis de construire, ou globalement à l'ensemble des permis de construire dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (prescriptions réglementaires)

Espaces Vert Protégés (EVP) et clôtures protégées :

Les espaces verts et les clôtures protégés sont inscrits aux plans de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains et les clôtures mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et les clôtures protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert ou de la clôture et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe VII :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment remarquable faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1-7 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 15/04/2003, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Carrières souterraines abandonnées (P.P.R.)

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'effondrement de terrain liés à la présence de carrières souterraines abandonnées. Ces secteurs sont couverts par un plan de prévention des risques (PPR) qui vaut servitude d'utilité publique. A l'intérieur de ces secteurs, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Risque d'inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

*

* *

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

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

Règles de largeur minimale

Les accès particuliers à créer desservant une seule habitation auront une largeur minimum de **3,5 m**.

Les voies à créer devront avoir une largeur au moins égale à :

- **6 m** en cas de desserte de quatre habitations maximum,
- **8 m** pour les voies desservant 5 habitations et plus, ou pour les voies desservant des constructions autres que d'habitation.

Règles de longueur maximale

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, à créer, ne peut excéder **40 m**. Cette règle ne s'applique pas lorsque la voie en impasse a une largeur au moins égale à **8 m**.

Places et aires de retournement

Dès lors qu'elles desservent 5 habitations et plus, les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Sentes à protéger

Certaines sentes piétonnières sont repérées sur les documents graphiques en tant que « sentes à protéger ». Toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer tout ou partie de ces sentes est interdit.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière.

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées :

- En cas de desserte par le réseau public de collecte d'eaux usées : par des canalisations raccordées à ce réseau ; le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées,
- En cas d'assainissement non collectif : grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif peut être autorisé en l'absence de réseau public de collecte d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, sous les conditions suivantes :

- La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, le relief et les caractéristiques pédologiques permettent l'assainissement non collectif.
- Le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement. Les filières d'assainissement inadaptées au terrain seront refusées.
- Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

Toutefois, dans les zones de gypse et dans les secteurs couverts par le PPR « Carrières souterraines abandonnées », l'assainissement non collectif est interdit.

b) Eaux pluviales

Principe général

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

A cet effet, trois principes seront appliqués, sous réserve des contraintes spécifiques aux sols argileux sensibles au phénomène de retrait en cas de sécheresse :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
- Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
- Stockage : réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).

Ces ouvrages et aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un aménagement paysager de ces ouvrages superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs ou récréatifs...).

Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont réglementés comme suit :

- Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
- Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 2 litres/seconde/hectare.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, la configuration, le relief, les caractéristiques pédologiques de l'unité foncière ou les nécessités de protection de la ressource en eau ne permettent ni une infiltration des eaux pluviales, ni une évacuation vers le réseau hydraulique superficiel, ces eaux seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Exceptions liées aux contraintes géotechniques

Sont concernées les zones de gypse, les zones de sols argileux sensibles aux phénomènes de retrait en cas de sécheresse et les secteurs couverts par le P.P.R. « Carrières souterraines abandonnées ».

En sortie d'unité foncière, les eaux pluviales seront prioritairement rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie. En l'absence de réseau ou de voie à proximité, l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition de ne pas concentrer les écoulements. La création de puisards y est interdite.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement de véhicules d'une surface supérieure ou égale à 2000 m² doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Télévision

Dans les immeubles collectifs, les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

En outre, le local de stockage de déchets devra être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains non bâtis existants à la date d'approbation de la présente modification simplifiée du PLU doivent, pour être constructibles, avoir une superficie minimum de 350 m².

Les terrains non bâtis résultant de la division d'une unité foncière postérieurement à la date d'approbation de la présente modification simplifiée du PLU doivent, pour être constructibles, avoir une superficie minimum de 350 m².

Sont considérés comme non bâtis au sens du présent article les terrains comportant des constructions de type garages, annexes, abri de jardin, cabanons, auvents, etc.

Assainissement non collectif

En cas d'assainissement non collectif, les terrains non bâtis doivent, pour être constructibles, avoir une superficie d'au moins 600 m². Sont considérés comme non bâtis pour l'application de la présente règle, les terrains comportant des constructions de type garage, annexes, abri de jardins, cabanons, auvents, etc..

CAS PARTICULIER

Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage ou de traitement des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent respecter le recul indiqué au plan.

Si aucun recul ne figure au plan :

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **5 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux voies intérieures des lotissements et groupes d'habitations lorsque la qualité du parti d'aménagement le justifie.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

Zone non aedificandi - Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Première marge de recul - Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

CAS PARTICULIER

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage ou de traitement des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Dans une bande de **25 m** de profondeur, mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, de la limite d'emprise de la voie privée ou de la marge de recul indiquée au plan :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. Dans ce cas, les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. A défaut d'implantation sur ces limites, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Au-delà d'une bande de **25 m**, mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, les marges d'isolement doivent être respectées.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur).

Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas **2,60 m**.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage ou de traitement des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

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

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2m50 au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

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

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...),
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

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

La hauteur réglementaire indiquée ci-après devra être respectée en tout point des constructions.

La hauteur des constructions à l'égout du toit (H) ne peut excéder **7 m** par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder **11 m** par rapport au niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.
- en cas de reconstruction, dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les couvertures seront réalisées en tuile plate ou mécanique à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites. Les toitures pourront également être recouvertes d'ardoises. Les imitations de l'ardoise (tuiles ardoisées, fausses ardoises...) sont interdites.

Le zinc est en outre autorisé pour les constructions de type contemporain.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les constructions nouvelles doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Cette règle n'est pas applicable :

- aux locaux d'activités et aux annexes qui pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
- aux toitures « à la Mansart ».

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les **antennes paraboliques** et autres antennes doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les **raccordements aux réseaux** électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...).

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique...) sont interdits.

Bâtiments remarquables protégés

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

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

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

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

CLOTURES

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de parpaings non revêtus est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

Les plaques de béton sont autorisées uniquement sur les limites séparatives, à condition d'être peintes ou enduites.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres, à l'exception de celles nécessaires au service public de l'eau potable qui seront limitées à 2,5 mètres de hauteur.

Prescriptions supplémentaires dans le quartier des Nouvelles Lignières

Dans le secteur UGb (rues Houdy, Méry et Carpentier) et sur la parcelle BV 830 :

Les clôtures sur rue sont interdites. Seul un traitement au sol différencié du trottoir, éventuellement bordé d'une haie en limite de parcelle, est possible. La hauteur de la haie ne pourra dépasser 1,50 m. Les coffret techniques sont intégrés aux façades.

Sur les limites latérales, y compris en fond de parcelle et en limite des sentes piétonnières, les clôtures seront constituées exclusivement :

- d'une haie doublée soit par un grillage, soit par une clôture bois ; la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- d'un muret en maçonnerie enduite de hauteur maximum 1,5 m.

Dans la zone UG (rues du Cabouillet, Gaston Huguet n°2 à 34 et n°9 à 23) :

Clôtures sur rue : lorsqu'elles seront constituées de maçonneries enduites, elles seront réalisées sous la forme d'un muret qui ne pourra dépasser 50 cm de hauteur.

Sur les limites latérales, y compris en fond de parcelle et en limite des sentes piétonnières, les clôtures seront constituées exclusivement :

- d'une haie doublée soit par un grillage, soit par une clôture bois ; la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- d'un muret en maçonnerie enduite de hauteur maximum 1,5 m.

Clôtures protégées :

Les clôtures protégées sont inscrites au plan au titre des articles L 123.1-7 et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les linéaires de clôtures mentionnées au plan de zonage n° X comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les clôtures protégées.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des clôtures et maintient leurs unités et leurs caractères.

Prescriptions supplémentaires dans le secteur UGa

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment ne doivent pas être faites au coup par coup mais en tenant compte de la composition de tout l'édifice.

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façades afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les percements sur bâtiment existant doivent également respectées les proportions des baies anciennes.

Les fenêtres seront de proportion verticale.

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections. De même dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, sont imposées : soit des persiennes en bois sans écharpe, soit des volets métalliques persiennés.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Châssis de toit

Dans tous les cas, les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges. Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis.

Prescriptions complémentaires en façade sur une voie, il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies. Les châssis de toit ne pourront être supérieurs à 1,40 mètre de hauteur. Leur largeur sera de 1 mètre maximum. De plus, pour les constructions neuves à usage d'habitation, les châssis seront limités aux baies dites secondaires (salle de bains, cabinets d'aisance, rangement, circulations, etc.).

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail. Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre et des briques sont interdits.

Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

En bordure des voies, est imposée à l'alignement une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Dispositions générales

Les parties de terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément, doivent couvrir une superficie au moins égale à 30 % de la superficie totale du terrain. Pourront être décomptés dans cette superficie les équipements de collecte et d'infiltration des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement, dès lors qu'ils participent à la mise en valeur de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention paysagé, etc.).

20 % des espaces libres ainsi réalisés sont destinés à un usage commun et doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie. Cette disposition s'applique aux opérations couvrant une superficie supérieure à 5000 m².

Parcs de stationnement et leurs accès

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

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excède 1000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ESPACES BOISES CLASSES

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

Espaces Vert Protégés (EVP)

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,35.

En secteur UGb, le C.O.S. maximal autorisé est de 0,50.

LIMITATION DES DROITS A CONSTRUIRE EN CAS DE DIVISION DE TERRAIN BATI

Cette mesure ne concerne que les divisions de terrains postérieures à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

EXCEPTION

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions ou aménagements d'équipements publics ;
- aux constructions ou aménagements d'intérêt collectif à vocation sanitaire et sociale.

*

* *

CHAPITRE UI

ZONE A DESTINATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions ou installations à usage de stationnement.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts autres que ceux autorisés à l'article UI 2.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare de surface, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article UI-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements

existants ou autorisés. Toutefois, ces constructions sont interdites dans la zone de danger de l'établissement 3M installé dans la commune de BEAUCHAMP.

- les dépôts à l'air libre de matières premières, produits finis, matériels liés à l'activité exercée sur le terrain, à condition que toutes dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui concerne l'aspect général.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (prescriptions réglementaires)

Secteur « UIap » : risques liés aux sols pollués.

Dans le secteur de sols pollués repéré au plan de zonage par l'indice "p", le pétitionnaire porteur de tout projet de construction, aménagement ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols envisagé est compatible avec la pollution résiduelle du sol.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 15/04/2003, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

*

* *

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière.

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées :

- En cas de desserte par le réseau public de collecte d'eaux usées : par des canalisations raccordées à ce réseau ; le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées,
- En cas d'assainissement non collectif : grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif peut être autorisé en l'absence de réseau public de collecte d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, sous les conditions suivantes :

- La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, le relief et les caractéristiques pédologiques permettent l'assainissement non collectif.
- Le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement. Les filières d'assainissement inadaptées au terrain seront refusées.
- Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

Toutefois, dans les zones de gypse et dans les secteurs couverts par le PPR « Carrières souterraines abandonnées », l'assainissement non collectif est interdit.

b) Eaux pluviales

Principe général

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

A cet effet, trois principes seront appliqués, sous réserve des contraintes spécifiques aux sols argileux sensibles au phénomène de retrait en cas de sécheresse :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
- Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
- Stockage : réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).

Ces ouvrages et aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un aménagement paysager de ces ouvrages superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs ou récréatifs...).

Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont réglementés comme suit :

- Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
- Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 2 litres/seconde/hectare.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, la configuration, le relief, les caractéristiques pédologiques de l'unité foncière ou les nécessités de protection de la ressource en eau ne permettent ni une infiltration des eaux pluviales, ni une évacuation vers le réseau hydraulique superficiel, ces eaux seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Exceptions liées aux contraintes géotechniques

Sont concernées les zones de gypse, les zones de sols argileux sensibles aux phénomènes de retrait en cas de sécheresse et les secteurs couverts par le P.P.R. « Carrières souterraines abandonnées ».

En sortie d'unité foncière, les eaux pluviales seront prioritairement rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie. En l'absence de réseau ou de voie à proximité, l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition de ne pas concentrer les écoulements. La création de puisards y est interdite.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement de véhicules d'une surface supérieure ou égale à 2000 m² doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription sauf en cas d'assainissement non collectif.

En cas d'assainissement non collectif, les terrains non bâtis doivent, pour être constructibles, avoir une superficie d'au moins 600 m². Sont considérés comme non bâtis pour l'application de la présente règle, les terrains comportant des constructions de type garage, annexes, abri de jardins, cabanons, auvents, etc..

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **5 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

EXCEPTION : Les constructions peuvent être édifiées en limite de la parcelle BR 76, qui constitue l'impasse de desserte interne de l'ancienne ZAC du Parc.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.

CAS PARTICULIER

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage ou de traitement des eaux, abri bus, pylônes, borne de collecte des déchets, etc...).

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Dans la zone UI, hors secteur UIa

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives (cf. définition ci-après).

Toutefois, les constructions peuvent d'adosser, sur une des limites latérales, à un bâtiment existant, autre que d'habitation, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et hauteur).

Dans le secteur UIa

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou sur les deux limites latérales. Elle peuvent également être édifiées sur la limite de fond de parcelle. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

A défaut d'implantation sur ces limites, les constructions doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT (voir aussi en annexe)

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m ; en limite de zone N ou UG, ce minimum est porté à 10 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher. Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit respecter les règles ci-après :

- entre deux bâtiments, la distance ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres.
- entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux, la distance ne peut être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

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

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...),
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

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

La hauteur réglementaire indiquée ci-après devra être respectée en tout point des constructions.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 12 m par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, l'utilisation des bâtiments, la tenue générale de l'opération, leur intégration dans la zone d'activités et son environnement. Ils devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et l'étude de coloration.

Aspect des constructions

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les immeubles ne pourront être construits qu'avec des matériaux durables ; sont formellement prohibées toutes dépendances et annexes constituées par des wagons, caisses de véhicules déclassés, ainsi que toute construction en matériaux de fortune ou de récupération.

Les toitures présenteront une simplicité d'aspect avec un nombre de versants limités et une pente égale ou inférieure à 25 %. Dans ce cas, les toitures en pente ne pourront être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par une acrotère. Toutefois, d'autres dispositions pourront être envisagées si elles permettent une meilleure intégration.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées ainsi que les débordements de toiture ou auvents, sauf au droit des limites séparatives.

Les matériaux de couvertures précaires apparents seront interdits (papier goudronné, tôle ondulée, galvanisée, fibrociment, etc...).

Les constructions privées annexes telles que transformateur d'énergie électrique, détendeur de gaz, chaufferie, etc...devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les autres bâtiments. Ils respecteront les marges de reculement.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les règles ci-dessous s'appliquent :

- Les portails sur rue doivent être traités le plus sobrement possible.
- Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur de 1,50 m en règle générale. Toutefois elle pourra être portée à 2,00 m de haut avec un bavolet dans le cas d'une protection particulière.

En façade sur la rue, les clôtures seront implantées en retrait de 1 mètre de la limite privative et comporteront une haie de végétaux arbustifs denses de préférence persistants et d'arbres de haute tige de préférence d'essence régionale dans le retrait d'un mètre.

L'entretien sera tel que la hauteur de la haie n'excède pas 1,60 m de haut, quelque soit la hauteur de la clôture.

Les plaques de béton sont autorisées uniquement sur les limites séparatives, à condition d'être peintes ou enduites.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devanture de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Les entreprises doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Dispositions générales

Tous les projets d'utilisation du sol doivent prendre en compte l'aménagement des espaces non construits qui auront notamment pour objectifs :

- l'intégration des constructions ou des installations dans le site,
- le maintien ou la création d'espaces verts qui devront représenter 15 % au moins de la superficie de la parcelle. Pourront être décomptés dans cette superficie les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement, dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention, etc.).

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Paysagement des marges de recul

L'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir une haie vive à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran ainsi qu'un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, engazonnement, etc).

Parcs de stationnement

Des écrans sous forme de rangées d'arbres ou de haies vives à feuillage persistant seront prévus autour des parcs de stationnement. En outre, les parcs de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la surface affectée à cet usage.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (Volumétrique)

Le C.O.S volumétrique maximal autorisé est de 7 m³ par m².

EXCEPTION

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions ou aménagements d'équipements publics ;
- aux constructions ou aménagements d'intérêt collectif à vocation sanitaire et sociale.

CHAPITRE UL

ZONE A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT, DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET DE BUREAU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

Les installations classées portant atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UL-1, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes :

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 15/04/2003, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1- ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

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

2- VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur desservi le justifie.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2- ASSAINISSEMENT

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière.

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées :

- En cas de desserte par le réseau public de collecte d'eaux usées : par des canalisations raccordées à ce réseau ; le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées,
- En cas d'assainissement non collectif : grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif peut être autorisé en l'absence de réseau public de collecte d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, sous les conditions suivantes :

- La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, le relief et les caractéristiques pédologiques permettent l'assainissement non collectif.
- Le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement. Les filières d'assainissement inadaptées au terrain seront refusées.
- Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

Toutefois, dans les zones de gypse et dans les secteurs couverts par le PPR « Carrières souterraines abandonnées », l'assainissement non collectif est interdit.

b) Eaux pluviales

Principe général

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

A cet effet, trois principes seront appliqués, sous réserve des contraintes spécifiques aux sols argileux sensibles au phénomène de retrait en cas de sécheresse :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
- Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
- Stockage : réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).

Ces ouvrages et aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un aménagement paysager de ces ouvrages superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs ou récréatifs...).

Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont réglementés comme suit :

- Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
- Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 2 litres/seconde/hectare.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, la configuration, le relief, les caractéristiques pédologiques de l'unité foncière ou les nécessités de protection de la ressource en eau ne permettent ni une infiltration des eaux pluviales, ni une évacuation vers le réseau hydraulique superficiel, ces eaux seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Exceptions liées aux contraintes géotechniques

Sont concernées les zones de gypse, les zones de sols argileux sensibles aux phénomènes de retrait en cas de sécheresse et les secteurs couverts par le P.P.R. « Carrières souterraines abandonnées ».

En sortie d'unité foncière, les eaux pluviales seront prioritairement rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie. En l'absence de réseau ou de voie à proximité, l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition de ne pas concentrer les écoulements. La création de puisards y est interdite.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement de véhicules d'une surface supérieure ou égale à 2000 m² doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3- AUTRES RESEAUX

Electricité-Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Télévision

Dans les immeubles collectifs comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

En outre, le local de stockage de déchets devra être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Rue de Paris

Les constructions peuvent être implantées : soit à l'alignement ; soit avec une marge de recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement.

Voie nouvelle

Entre la rue de Paris et la placette., les constructions doivent être implantées à l'alignement. Un retrait ponctuel de faible importance par rapport à l'alignement, peut être autorisé pour le raccordement aux bâtiments existants.

Entre la rue du Maréchal Foch et la placette, les constructions peuvent être implantées : soit à l'alignement ; soit avec une marge de recul de 3 mètres au plus par rapport à l'alignement, une continuité bâtie devant dans ce cas être assurée à l'alignement par une clôture.

Rue du Maréchal Foch

Les constructions doivent être implantées avec le même retrait que celui de la maison existant au n°156 de la rue.

Voies piétonnes

Les constructions peuvent être implantées : soit à l'alignement ; soit avec une marge de recul de 3 mètres au plus par rapport à l'alignement, une continuité bâtie devant dans ce cas être assurée à l'alignement par une clôture.

EXCEPTIONS

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- dans le cas d'une implantation des constructions en retrait de l'alignement, aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas un mètre de profondeur, ni aux constructions dépassant le sol de moins d'un mètre, telles que : terrasses, parkings semi-enterrés, rampes d'accès, etc. ;
- aux extensions des bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Dans une bande de 30 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les deux limites séparatives, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

Au-delà de la bande des 30 mètres, les marges d'isolement s'imposent. Les constructions peuvent cependant s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions avec un minimum de 4 mètres.

EXCEPTIONS

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas un mètre de profondeur, ni aux constructions dépassant le sol de moins d'un mètre, telles que : terrasses, parkings semi-enterrés, rampes d'accès, etc. ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

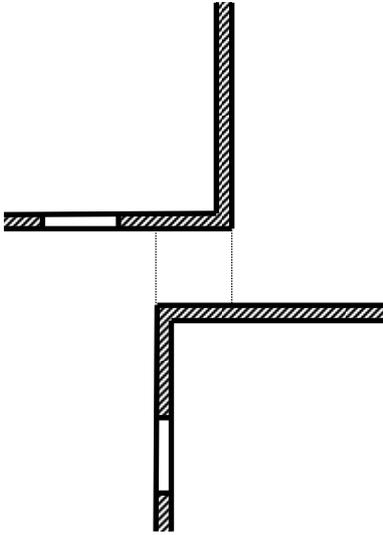
ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

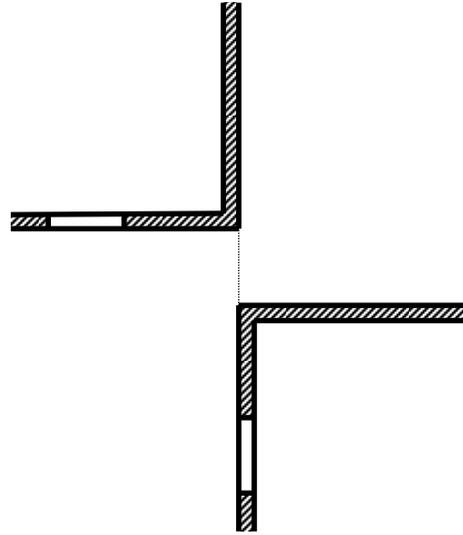
EXCEPTIONS

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

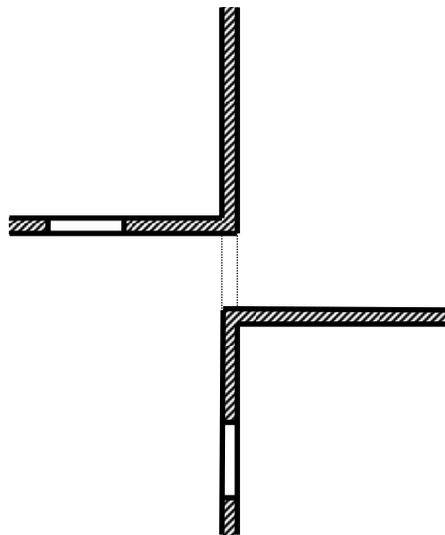
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas un mètre de profondeur, ni aux constructions dépassant le sol de moins d'un mètre, telles que : terrasses, parkings semi-enterrés, rampes d'accès, etc. ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre ;
- si les bâtiments n'ont entre eux aucune partie en vis-à-vis direct (cf. croquis ci-dessous.)



Vis-à-vis direct : non admis



Pas de vis-à-vis direct : admis



Pas de vis-à-vis direct : admis

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur réglementaire indiquée ci-après, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère à partir du sol fini, devra être respectée en tout point des constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder R+2+comble. Une hauteur de R+3+comble, est autorisée autour de la placette et de la cour prévues au document graphique n°4.

Sol fini

Le niveau du sol fini est celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction.

R+2+comble

Le gabarit de R+2+comble peut contenir :

- un parking souterrain, totalement ou partiellement enterré.

Dans le second cas, la hauteur de façade correspondant au dépassement du parking peut être de 1 mètre au maximum entre le sol extérieur fini et le niveau du plancher du rez-de-chaussée.

- un niveau habitable en rez-de-chaussée.
- deux niveaux habitables, aux 1^{er} et 2^e étages.
- un niveau habitable en comble.

La hauteur de façade correspondant à ce niveau de comble, mesurée à l'aplomb du nu principal de la façade du bâtiment, peut être de 1,80 mètre au maximum entre le niveau du plancher du comble et l'égout du toit. A l'intérieur du gabarit du comble ainsi défini, la hauteur de façade correspondant à ce niveau de comble peut dépasser 1,80 mètre si le comble présente un retrait par rapport au nu principal de la façade.

Les prescriptions du présent article ne concernent que les façades sur rue (à l'alignement ou en retrait), les façades latérales directement visibles depuis la rue et les façades donnant sur le parc Salvi.

Les façades arrière ne sont pas réglementées. Elles peuvent notamment présenter des volumes en appentis, des décrochements, des terrasses, des saillies et des renforcements, balcons, loggias, etc., des ouvertures de dimensions et de proportions différentes de celles de la rue.

REGLES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Les volumes principaux des bâtiments doivent être couverts avec un toit ayant une pente comprise entre 35 et 45 degrés. Ces volumes principaux peuvent cependant comporter à l'arrière ou en pignon une partie couverte avec une faible pente ou couverte en terrasse.

Les constructions annexes aux volumes principaux des bâtiments (vérandas, terrasses couvertes de cafés ou de restaurants, etc.) ne sont pas réglementées. Leur aspect peut être différent de celui des constructions principales.

Les clôtures sont soit des murs de maçonnerie hauts, soit des murs bahuts surmontés d'une grille.

Les accessoires techniques (coffrets d'électricité et de gaz, boîtes à lettres, interphones, etc.) doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, clôtures).

Les antennes, notamment paraboliques, ne doivent pas nuire à l'aspect des bâtiments.

Matériaux et couleurs

Les enduits peuvent être talochés lissés, talochés grattés ou projetés à grain fin.

Les toitures autres que les terrasses doivent être couvertes en matériaux traditionnels (y compris les tuiles mécaniques en terre cuite et le zinc). Les tuiles béton à grosses côtes et les tuiles "canal" sont interdites.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages doivent être peints et non vernis.

Les portes d'entrée piétonnes peuvent être peintes ou vernies.

MAISONS ANCIENNES DE LA RUE DE PARIS (201-203 rue de Paris)

Les maisons anciennes à conserver doivent être réhabilitées en respectant leur aspect ancien.

Les chaînes d'angle, pilastres, soubassements, bandeaux et corniches doivent être conservés ou reconstitués. Les encadrements de baies modifiés doivent être refaits dans leur aspect ancien.

Les ouvertures dont les proportions ont été modifiées peuvent être restituées dans leurs dimensions d'origine. De nouveaux percements peuvent être créés, en harmonie avec les baies existantes et avec l'ensemble de la façade.

Les fenêtres doivent être ouvrantes à la française, en bois. Les fenêtres principales doivent avoir 3 carreaux par vantail. Les fermetures doivent être des volets battants en bois, persiennés en partie haute en rez-de-chaussée et entièrement persiennés en étage.

Les lucarnes et les châssis vitrés posés dans le plan de la toiture sont admis.

Une extension en façade latérale sur toute la hauteur d'une maison doit être réalisée avec le même aspect que celui de la maison.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES A EDIFIER A L'ALIGNEMENT DE LA RUE DE PARIS (183, 185, 187, 189, 197)

Ces constructions doivent être conçues dans l'esprit des maisons anciennes de la rue.

Le volume et la forme des constructions, l'orientation des faîtages, la pente des toitures, la hauteur des étages, la composition des façades, les proportions et les dimensions des ouvertures, les modénatures, les matériaux doivent être inspirés des maisons anciennes de la rue.

Les fenêtres doivent être ouvrantes à la française, en bois. Les fenêtres principales doivent avoir 3 carreaux par vantail. Les fermetures doivent être des volets battants en bois, persiennés en partie haute en rez-de-chaussée et entièrement persiennés en étage.

Les lucarnes et les châssis vitrés posés dans le plan de la toiture sont admis.

Au 187 et 189, rue de Paris, sont imposées des prescriptions complémentaires :

Une nouvelle maison pourra être édifiée au 187 rue de Paris, en lieu et place de la maison actuelle. Cette nouvelle construction devra s'inspirer de la maison actuelle (forme, volume...) et reprendre son vocabulaire de façade (chaînes d'angle, pilastres, soubassements, bandeaux et corniches). La maison à édifier au 189 rue de Paris sera conçue comme la maison jumelle et mitoyenne du 187 rue de Paris.

AUTRES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Leur aspect doit être compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent avoir un volume simple ayant de bonnes proportions. Les terrasses, les saillies et les renforcements, balcons, loggias, etc., sont autorisés.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions est admis en bordure des voies publiques, en dehors des chaussées. Il est exigé de respecter les normes suivantes, sauf pour les bâtiments existants :

Logements

Logements locatifs aidés :

- 0,3 place par lit pour les logements de jeunes travailleurs ;
- 1 place par logement social.

Autres logements :

- 1,2 place par logement collectif de 1 et 2 pièces principales ;
- 1,5 place par logement collectif de 3 pièces principales ;
- 1,8 place par logement collectif de 4 pièces principales et plus.
- 2 places par logement individuel.

Tous les logements doivent comporter au moins une place couverte, sauf les logements pour jeunes travailleurs (0,3 place couverte par lit).

Bureaux

1 place couverte pour 40 m² de surface de plancher.

Commerces, services, artisanat

1 place couverte pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Espaces libres privés

Les terrains bâtis ne sont soumis à aucune prescription de plantation.

Parc Salvi

Le parc Salvi doit être préservé et mis en valeur.

Le parc sera recomposé en fonction de la maison des loisirs et de la culture. Son emprise sera modifiée, réduite à l'est et agrandie à l'ouest. Les arbres de la partie abandonnée du parc seront abattus. Les arbres de la partie conservée du parc seront maintenus en fonction de leur intérêt, notamment les plus beaux sujets, et intégrés à la nouvelle composition. De nouveaux arbres seront plantés, conformément à cette composition.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

La surface de plancher autorisée dans la zone est de 11.000 m².

Les constructions existantes ou autorisées à la date d'approbation du présent PLU sont comptabilisés dans ce volume de surface de plancher.

CHAPITRE UW

ZONE A DESTINATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UW 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

Secteur UWa

- les établissements classés soumis à autorisation, sauf ceux visés à l'article UW-2, secteur UWa
- les constructions d'habitation sauf celles visées à l'article UW-2, secteur UWa,
- les dépôts à l'exception de ceux visés à l'article UW-2, secteur UWa,
- l'aménagement des terrains pour le camping et pour le stationnement de caravanes,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières et décharges,
- les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers,

Secteur UWb

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UW-2, secteur UWb

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

Sont autorisés :

Secteur UWa

- les établissements industriels, scientifiques ou techniques, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, d'explosion et les nuisances qui excéderaient celles qui découlent du type d'établissements et installations classées soumis à autorisation, si les commissions compétentes en matière de protection civile et d'hygiène ont constaté leur compatibilité avec le caractère de la zone, compte tenu notamment des aménagements et des dispositions prévus pour réduire risques et nuisances,
- les dépôts à l'air libre de matières premières, produits finis, matériels liés à l'activité exercée sur le terrain, à condition que toutes dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui concerne l'aspect général,
- les constructions à usage d'habitation, aux conditions qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal,

Secteur UWb

- les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation d'un bassin de retenue des eaux pluviales et les équipements liés à ce bassin,
- l'aménagement d'aires de jeux et de loisirs compatible avec la zone de protection,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UW 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès.

Les accès aux constructions doivent être étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manœuvre et conçus afin de ne pas engendrer de gêne excessive pour la sécurité publique.

2 - Voirie.

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent, notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

La création des voies privées, ouvertes à la circulation automobile publique est soumise aux conditions suivantes :

- avoir au minimum une largeur de chaussée de 6,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 10 mètres comprenant l'aménagement de trottoirs et des plantations d'alignement,
- permettre le demi-tour des véhicules en cas d'impasse.

ARTICLE UW 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Secteur UWa

4.1 - Alimentation en eau potable et en électricité

Toute autorisation d'utilisation du sol est subordonnée à la possibilité de raccordement au réseau public.

4.2 - Assainissement.

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière.

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées en cas de desserte par le réseau public de collecte d'eaux usées par des canalisations raccordées à ce réseau ; le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales

Principe général

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

A cet effet, trois principes seront appliqués, sous réserve des contraintes spécifiques aux sols argileux sensibles au phénomène de retrait en cas de sécheresse :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
- Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
- Stockage : réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).

Ces ouvrages et aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un aménagement paysager de ces ouvrages superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs ou récréatifs...).

Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont réglementés comme suit :

- Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
- Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 3 litres/seconde/hectare pour une pluie d'occurrence décennale.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, la configuration, le relief, les caractéristiques pédologiques de l'unité foncière ou les nécessités de protection de la ressource en eau ne permettent ni une infiltration des eaux pluviales, ni une évacuation vers le réseau hydraulique superficiel, ces eaux seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement de véhicules d'une surface supérieure ou égale à 2000 m² doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Secteur UWb

- Les seuls réseaux et équipements autorisés dans ce secteur sont ceux nécessaires à la réalisation du bassin de retenue des eaux pluviales.

ARTICLE UW 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'emprise publique de la voie, au moins égale à 5 mètres, sauf prescription spécifique indiquée au plan de zonage.

Tout bâtiment à usage d'habitation devra respecter une marge de reculement d'une distance de 150 m par rapport à l'axe de l'autoroute.

Cas particulier

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie (tels que bornes incendies, abri-bus, ou transformateurs) ne sont pas tenus de respecter cette disposition.

ARTICLE UW 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement prescrites ci-après :

La largeur (L) des marges d'isolement sera au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

Cette largeur (L) peut être égale à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale si les conditions suivantes sont satisfaites :

- Les constructions à usage d'activités ne peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin si celui-ci est à usage d'habitation.
- Les constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celui-ci en ce qui concerne la forme, le volume (notamment la hauteur, les percements, les matériaux et le coloris des façades).
- Les mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies doivent être reconnues satisfaisantes par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

ARTICLE UW 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit respecter les règles ci-après :

- entre deux bâtiments, la distance ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres.
- entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux, la distance ne peut être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UW 9 - EMPRISE AU SOL

La surface occupée par des constructions ne peut dépasser 50 % de la surface totale de la propriété.

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...),
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

Article UW 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur maximale des constructions (HT) ne peut excéder 12 mètres au-dessus du terrain naturel.

Un dépassement de la hauteur (HT) réglementaire est autorisé dans la limite de 1 mètre, pour tenir compte de la pente du terrain, de la topographie irrégulière ou des nécessités de gestion alternative des eaux pluviales.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.
- en cas de reconstruction, dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UW 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Secteur UWa

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, l'utilisation des bâtiments, la tenue générale de l'opération, leur intégration dans la zone d'activités et son environnement. Ils devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et l'étude de coloration.

1 - Aspect des constructions.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que tôles en bardages galvanisés, carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings (sauf ceux destinés à rester bruts, tels que blocs de béton de qualité finition sablée, lavée ou bouchardée), sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les immeubles ne pourront être construits qu'avec des matériaux durables.

Les toitures présenteront une simplicité d'aspect avec une pente égale ou inférieure à 25 %. Dans ce cas, les toitures en pente ne pourront être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par une acrotère. Toutefois, d'autres dispositions pourront être envisagées si elles permettent une meilleure intégration.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées ainsi que les débordements de toitures ou auvents, sauf au droit des limites séparatives.

Les matériaux de couvertures précaires apparents seront interdits (papier goudronné, tôle ondulée, galvanisée, fibrociment, etc...).

Les constructions privées annexes telles que transformateur d'énergie électrique, chaufferie, etc... devront être conçues de manière de s'harmoniser avec les autres bâtiments.

2 - Clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les règles ci-dessous s'appliquent :

- Les portails sur rue doivent être traités le plus sobrement possible.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres. Toutefois elle pourra être portée à 2,50 m de haut avec un bavolet dans le cas d'une protection particulière.

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les plaques de béton sont interdites.

Les maçonneries crépies seront toujours talochées.

En façade sur la rue, les clôtures seront implantées en retrait de 1 mètre de la limite de propriété et comporteront une haie de végétaux arbustifs denses de préférence persistants et de préférence d'essence régionale dans le retrait d'un mètre. L'entretien sera tel que la hauteur de la haie n'excède pas 1,60 m de haut, quelque soit la hauteur de la clôture.

Des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets (recul de clôture, aire de présentation des conteneurs...).

3 - Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdit.

Aucune enseigne ne pourra être mise en place au-dessus de l'acrotère de la toiture terrasse ou de l'égout de toiture d'un bâtiment. Elles devront être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne pourront en aucun cas être clignotantes et leur éclairage sera de préférence indirect.

4 - Constructions visibles depuis l'A 115

Toutes les façades des constructions visibles depuis l'autoroute devront être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue. Leurs façades principales ne devront pas être revêtues de plus de 60 % d'un même matériau et notamment de bardage.

Secteur UWb

1 - Aménagements

Les installations autorisées doivent être conçues et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site et au paysage.

2 - Clôtures.

Les clôtures ne peuvent être constituées que de haies vives protégées ou non de grillages verts, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

ARTICLE UW 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Les entreprises doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE UW 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES - SERVITUDES SPECIALES D'ISOLEMENT

Secteur UWa

Tous les projets d'utilisation du sol doivent prendre en compte l'aménagement des espaces non construits qui auront notamment pour objectifs :

- l'intégration des constructions ou des installations dans le site,
- le maintien ou la création d'espaces verts qui devront représenter 15 % au moins de la superficie de la parcelle.

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation automobile seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface non construite.

La marge de reculement indiquée au plan de zonage sera obligatoirement engazonnée et plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de la marge de reculement. Cette plantation sera formée de deux alignements d'arbres en quinconce, parallèles à la voie.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la surface affectée à cet usage.

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parkings, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit de bonne qualité, notamment en bordure de l'espace vert public et des limites extérieures de la zone. Ces écrans, d'une épaisseur minimum de 1 mètre, seront accompagnés d'un alignement dense d'arbustes dont les deux tiers au moins seront persistants. Ces végétaux seront maintenus à une hauteur maximum de 3 mètres.

Comme indiqué au plan de zonage, les fonds de parcelles en limite du chemin de la "Croix à Jean Dubois" et en limite du chemin du Milieu de la Garenne (uniquement le long de la zone A) devront être plantés d'une haie champêtre d'une largeur de 3 mètres. La haie champêtre sera constituée d'arbres de haute tige, de cépées et d'arbustes.

Secteur UWb

Les surfaces de terrain non utilisées par les équipements autorisés seront engazonnées à l'exception de l'emprise concernée par le reboisement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UW 14 - SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

Secteur UWa

La surface de plancher maximale autorisée dans le secteur est de 143.000 m².

Les constructions existantes ou autorisées à la date d'approbation du présent PLU sont comptabilisés dans ce volume de surface de plancher.

Secteur UWb

Aucune surface de plancher n'est affectée à ce secteur.

CHAPITRE UZ

ZONE A DESTINATION PRINCIPALE DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET DE BUREAU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UZ-2.

ARTICLE UZ 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article UZ-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)

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

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 15/04/2003, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

*

* *

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

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

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière.

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées :

- En cas de desserte par le réseau public de collecte d'eaux usées : par des canalisations raccordées à ce réseau ; le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées,
- En cas d'assainissement non collectif : grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif peut être autorisé en l'absence de réseau public de collecte d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, sous les conditions suivantes :

- La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, le relief et les caractéristiques pédologiques permettent l'assainissement non collectif.
- Le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement. Les filières d'assainissement inadaptées au terrain seront refusées.
- Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

Toutefois, dans les zones de gypse et dans les secteurs couverts par le PPR « Carrières souterraines abandonnées », l'assainissement non collectif est interdit.

b) Eaux pluviales

Principe général

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

A cet effet, trois principes seront appliqués, sous réserve des contraintes spécifiques aux sols argileux sensibles au phénomène de retrait en cas de sécheresse :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
- Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
- Stockage : réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).

Ces ouvrages et aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un aménagement paysager de ces ouvrages superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs ou récréatifs...).

Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont réglementés comme suit :

- Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
- Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 2 litres/seconde/hectare.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, la configuration, le relief, les caractéristiques pédologiques de l'unité foncière ou les nécessités de protection de la ressource en eau ne permettent ni une infiltration des eaux pluviales, ni une évacuation vers le réseau hydraulique superficiel, ces eaux seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Exceptions liées aux contraintes géotechniques

Sont concernées les zones de gypse, les zones de sols argileux sensibles aux phénomènes de retrait en cas de sécheresse et les secteurs couverts par le P.P.R. « Carrières souterraines abandonnées ».

En sortie d'unité foncière, les eaux pluviales seront prioritairement rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie. En l'absence de réseau ou de voie à proximité, l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition de ne pas concentrer les écoulements. La création de puisards y est interdite.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement de véhicules d'une surface supérieure ou égale à 2000 m² doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription sauf en cas d'assainissement non collectif.

En cas d'assainissement non collectif, les terrains non bâtis doivent, pour être constructibles, avoir une superficie d'au moins 600 m². Sont considérés comme non bâtis pour l'application de la présente règle, les terrains comportant des constructions de type garage, annexes, abri de jardins, cabanons, auvents, etc..

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **5 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc ..).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

Zone non aedificandi - Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Première marge de recul - Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

Seconde marge de recul - Les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur (H) supérieure à 9 m y sont interdites.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur).

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abri bus, pylônes, etc ...).

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les distances entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

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

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

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

La hauteur réglementaire indiquée ci-après devra être respectée en tout point des constructions.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 15 m par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique l'usage de bardages métalliques sur plus de 60% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Clôtures

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé. Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

Les plaques de béton sont autorisées uniquement sur les limites séparatives, à condition d'être peintes ou enduites.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devanture de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Dispositions particulières concernant l'architecture contemporaine des constructions de bâtiments publics

Tout ou partie des prescriptions ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions ou installations par leur implantation, leur volume, leur forme, le type de percements et les matériaux, soient en harmonie avec leur environnement.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, 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.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Aménagement particulier des marges de recul.

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

Parcs de stationnement et leurs accès.

Des écrans sous forme de rangées d'arbres ou de haies vives seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis. En outre, lorsque leur surface excède 1000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Aucune prescription.

*

* *

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

CHAPITRE AUA

ZONE A URBANISER A DESTINATION PRINCIPALE DE LOGEMENTS

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les activités portant atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains.
- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les établissements commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m².
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Les carrières.
- Les décharges.

ARTICLE AUA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUA-1, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes :

Les opérations d'ensemble tels que lotissements, ensembles de constructions groupées, associations foncières urbaines à usage d'habitations, de bureaux, de services et de commerces sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol citées ci-dessus, ne pourront être délivrées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant tout ou partie de la zone et respectant les principes définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur (pièce C, orientation n°1).

Toute opération d'ensemble doit avoir soit un terrain d'assiette d'une superficie minimale de 5000 m², soit créer une surface de plancher de 1000 m².

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT (art. L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme)

Dans le secteur délimité au document graphique couvrant la totalité de la zone AUA, les nouvelles constructions destinées à l'habitat supérieures à 10 logements ou à 1000 m² de surface de plancher sont admises, sous réserve qu'elles comportent au minimum 40 % de logements sociaux, à l'intérieur desquels la répartition doit s'effectuer comme suit :

- 15 % minimum de logements financés en PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente),
- Tout logement financé en PLS doit être accompagné de la réalisation d'au moins un logement financé en PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente).

Ce pourcentage s'applique aux mètres carrés de surface de plancher.

Cette servitude s'applique pour les constructions neuves supérieures à 10 logements ou à 1000 m² de surface de plancher et à chaque permis de construire, ou globalement à l'ensemble des permis de construire dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 15/04/2003, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

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

Règles de largeur minimale

Les accès particuliers à créer desservant une seule habitation auront une largeur minimum de **3,5 m**.

Les voies à créer devront avoir une largeur au moins égale à :

- **6 m** en cas de desserte de quatre habitations maximum,
- **8 m** pour les voies desservant 5 habitations et plus, ou pour les voies desservant des constructions autres que d'habitation.

Règles de longueur maximale

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, à créer, ne peut excéder **40 m**. Cette règle ne s'applique pas lorsque la voie en impasse a une largeur au moins égale à **8 m**.

Places et aires de retournement

Dès lors qu'elles desservent 5 habitations et plus, les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

ARTICLE AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière.

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées :

- En cas de desserte par le réseau public de collecte d'eaux usées : par des canalisations raccordées à ce réseau ; le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées,
- En cas d'assainissement non collectif : grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif peut être autorisé en l'absence de réseau public de collecte d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, sous les conditions suivantes :

- La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, le relief et les caractéristiques pédologiques permettent l'assainissement non collectif.
- Le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement. Les filières d'assainissement inadaptées au terrain seront refusées.
- Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

Toutefois, dans les zones de gypse et dans les secteurs couverts par le PPR « Carrières souterraines abandonnées », l'assainissement non collectif est interdit.

b) Eaux pluviales

Principe général

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

A cet effet, trois principes seront appliqués, sous réserve des contraintes spécifiques aux sols argileux sensibles au phénomène de retrait en cas de sécheresse :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
- Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
- Stockage : réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).

Ces ouvrages et aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un aménagement paysager de ces ouvrages superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs ou récréatifs...).

Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont réglementés comme suit :

- Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
- Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 2 litres/seconde/hectare.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, la configuration, le relief, les caractéristiques pédologiques de l'unité foncière ou les nécessités de protection de la ressource en eau ne permettent ni une infiltration des eaux pluviales, ni une évacuation vers le réseau hydraulique superficiel, ces eaux seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Exceptions liées aux contraintes géotechniques

Sont concernées les zones de gypse, les zones de sols argileux sensibles aux phénomènes de retrait en cas de sécheresse et les secteurs couverts par le P.P.R. « Carrières souterraines abandonnées ».

En sortie d'unité foncière, les eaux pluviales seront prioritairement rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie. En l'absence de réseau ou de voie à proximité, l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition de ne pas concentrer les écoulements. La création de puisards y est interdite.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement de véhicules d'une surface supérieure ou égale à 2000 m² doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Télévision

Dans les immeubles collectifs comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

En outre, le local de stockage de déchets devra être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.

ARTICLE AUA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription sauf en cas d'assainissement non collectif.

En cas d'assainissement non collectif, les terrains non bâtis doivent, pour être constructibles, avoir une superficie d'au moins 600 m². Sont considérés comme non bâtis pour l'application de la présente règle, les terrains comportant des constructions de type garage, annexes, abri de jardins, cabanons, auvents, etc..

ARTICLE AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer. L'implantation en retrait est également autorisée, mais il n'excédera pas 3 mètres.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

ARTICLE AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales du terrain. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail.

Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

ARTICLE AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m quelle que soit la nature des bâtiments.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE AUA 9 - EMPRISE AU SOL

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

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

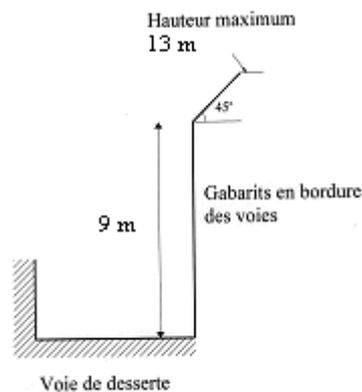
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...),
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

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

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Le gabarit-enveloppe des constructions en bordure de voie, présenté dans le graphique ci-dessous, est défini, en prenant comme altitude de référence le niveau du trottoir fini à l'alignement de la voie, par :

- ° une verticale de hauteur de 9 m,
- ° une oblique à 45° jusqu'au plafond de 13 m.



La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 13 m par rapport au niveau du sol fini.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

ARTICLE AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au paysage.

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique...) sont interdits.

Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec le milieu environnant. Elles seront d'un modèle simple et sans décoration inutile. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

Les plaques de béton sont autorisées uniquement sur les limites séparatives, à condition d'être peintes ou enduites.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

ARTICLE AUA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Dispositions générales

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Parcs de stationnement et leurs accès :

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

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excède 1000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Aménagement d'aires de jeux :

Des aires de jeux aménagés pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 20 logements.

Espaces Vert Protégés (EVP)

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Aucune prescription.

*

* *

CHAPITRE AUB

ZONE A URBANISER A DESTINATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS, DE LOGEMENTS AVEC COMMERCE, ARTISANAT ET BUREAUX

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes constructions ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles prévues à l'article AUB 2.

L'OUVERTURE DE LA ZONE A L'URBANISATION EST SUBORDONNEE A UNE MODIFICATION OU A UNE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

ARTICLE AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour l'aménagement futur de la zone:

- L'extension des constructions agricoles existantes.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, qu'elle soit conforme ou non avec les dispositions du présent règlement, dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (prescriptions réglementaires)

Sites archéologiques

Le secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. La Direction Régionale des Affaires Culturelles devra être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé si la surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, sa densité de construction et le relief le permettent. Dans ce cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier. De plus, les installations d'assainissement individuel doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public d'assainissement dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

b) Eaux pluviales

Principe général

Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
 - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
 - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, le relief ou la configuration de la parcelle ne permettent pas une infiltration des eaux pluviales, ces eaux devront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront enfouis.

ARTICLE AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription.

ARTICLE AUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, soit à 10 m de cet alignement.

ARTICLE AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Aucune prescription.

ARTICLE AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE AUB 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE AUB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Le long des voies publiques et privées, la hauteur à l'égout du toit (H) des constructions autres qu'agricole, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

ARTICLE AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleine surmontée, de grillage, ou barreaudages.

Toutefois, les clôtures en maçonnerie pleine peuvent être autorisées, si elles s'harmonisent avec celles du même alignement.

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé. Sont également interdits sur toutes les clôtures les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE AUB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE AUB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Aucune prescription.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de COS maximal pour les constructions ou installations autorisées.

*

* *

CHAPITRE AUD

ZONE A URBANISER A DESTINATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUD 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article AUD 2.

ARTICLE AUD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- L'aménagement d'aires publiques d'accueil pour les gens du voyage,
- Les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif ou des aires publiques d'accueil pour les gens du voyage,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol citées ci-dessus, ne pourront être délivrées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction couvrant l'ensemble de la zone et respectant les principes définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur (pièce C).

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (prescriptions réglementaires)

Sites archéologiques.

Le secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. La Direction Régionale des Affaires Culturelles devra être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)

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

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 15/04/2003, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

*

* *

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUD 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE AUD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2- ASSAINISSEMENT

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière.

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées :

- En cas de desserte par le réseau public de collecte d'eaux usées : par des canalisations raccordées à ce réseau ; le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées,
- En cas d'assainissement non collectif : grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif peut être autorisé en l'absence de réseau public de collecte d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, sous les conditions suivantes :

- La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, le relief et les caractéristiques pédologiques permettent l'assainissement non collectif.
- Le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement. Les filières d'assainissement inadaptées au terrain seront refusées.
- Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

Toutefois, dans les zones de gypse et dans les secteurs couverts par le PPR « Carrières souterraines abandonnées », l'assainissement non collectif est interdit.

b) Eaux pluviales

Principe général

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

A cet effet, trois principes seront appliqués, sous réserve des contraintes spécifiques aux sols argileux sensibles au phénomène de retrait en cas de sécheresse :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
- Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
- Stockage : réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).

Ces ouvrages et aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un aménagement paysager de ces ouvrages superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs ou récréatifs...).

Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont réglementés comme suit :

- Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
- Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 2 litres/seconde/hectare.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, la configuration, le relief, les caractéristiques pédologiques de l'unité foncière ou les nécessités de protection de la ressource en eau ne permettent ni une infiltration des eaux pluviales, ni une évacuation vers le réseau hydraulique superficiel, ces eaux seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Exceptions liées aux contraintes géotechniques

Sont concernées les zones de gypse, les zones de sols argileux sensibles aux phénomènes de retrait en cas de sécheresse et les secteurs couverts par le P.P.R. « Carrières souterraines abandonnées ».

En sortie d'unité foncière, les eaux pluviales seront prioritairement rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie. En l'absence de réseau ou de voie à proximité, l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition de ne pas concentrer les écoulements. La création de puisards y est interdite.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement de véhicules d'une surface supérieure ou égale à 2000 m² doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3- AUTRES RESEAUX

Electricité-Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE AUD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription.

ARTICLE AUD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **5 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

Zone non aedificandi - Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Première marge de recul - Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

EXCEPTIONS

Cette prescription ne s'applique pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué ;
- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.

ARTICLE AUD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

EXCEPTION

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.

ARTICLE AUD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE AUD 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

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

La hauteur réglementaire indiquée ci-après devra être respectée en tout point des constructions.

La hauteur totale (H.T.) des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 m.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.
- en cas de reconstruction, dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE AUD 11 - ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au paysage.

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique...) sont interdits.

Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec le milieu environnant. Elles seront d'un modèle simple et sans décoration inutile. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

Les plaques de béton sont autorisées uniquement sur les limites séparatives, à condition d'être peintes ou enduites.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

ARTICLE AUD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE AUD 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Dispositions générales

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige. 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.

Parcs de stationnement et leurs accès

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

Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m².

Lorsque leur surface excède 1000 m², les parcs de stationnement doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Aucune prescription.

CHAPITRE AUE

ZONE A URBANISER A DESTINATION PRINCIPALE DE COMMERCES ET DE SERVICES.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUE-2.

ARTICLE AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

-Les commerces, les activités agricoles et leurs activités de services connexes.

-Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

-Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés.

-Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol citées ci-dessus, ne pourront être délivrées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone.

Sont admis(es) sans être soumis(es) aux conditions préalables d'aménagement d'ensemble :

Les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

*

* *

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière.

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées :

- En cas de desserte par le réseau public de collecte d'eaux usées : par des canalisations raccordées à ce réseau ; le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées,
- En cas d'assainissement non collectif : grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif peut être autorisé en l'absence de réseau public de collecte d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, sous les conditions suivantes :

- La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, le relief et les caractéristiques pédologiques permettent l'assainissement non collectif.
- Le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement. Les filières d'assainissement inadaptées au terrain seront refusées.
- Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

Toutefois, dans les zones de gypse et dans les secteurs couverts par le PPR « Carrières souterraines abandonnées », l'assainissement non collectif est interdit.

b) Eaux pluviales

Principe général

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

A cet effet, trois principes seront appliqués, sous réserve des contraintes spécifiques aux sols argileux sensibles au phénomène de retrait en cas de sécheresse :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
- Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
- Stockage : réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).

Ces ouvrages et aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un aménagement paysager de ces ouvrages superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs ou récréatifs...).

Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont réglementés comme suit :

- Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
- Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 2 litres/seconde/hectare.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, la configuration, le relief, les caractéristiques pédologiques de l'unité foncière ou les nécessités de protection de la ressource en eau ne permettent ni une infiltration des eaux pluviales, ni une évacuation vers le réseau hydraulique superficiel, ces eaux seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Exceptions liées aux contraintes géotechniques

Sont concernées les zones de gypse, les zones de sols argileux sensibles aux phénomènes de retrait en cas de sécheresse et les secteurs couverts par le P.P.R. « Carrières souterraines abandonnées ».

En sortie d'unité foncière, les eaux pluviales seront prioritairement rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie. En l'absence de réseau ou de voie à proximité, l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition de ne pas concentrer les écoulements. La création de puisards y est interdite.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement de véhicules d'une surface supérieure ou égale à 2000 m² doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3. AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription sauf en cas d'assainissement non collectif.

En cas d'assainissement non collectif, les terrains non bâtis doivent, pour être constructibles, avoir une superficie d'au moins 600 m². Sont considérés comme non bâtis pour l'application de la présente règle, les terrains comportant des constructions de type garage, annexes, abri de jardins, cabanons, auvents, etc..

ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

Zone non aedificandi - Sont autorisés les pépinières de vente, jardins, prèss, bassins et les équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition les constructions ayant une surface de plancher inférieur à 60 m².

Toutes autres occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites.

Première marge de recul – Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

Toutes autres occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont autorisées.

ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites de la zone.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, (postes de transformation, station de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...)

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

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2m50 au minimum.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

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

La hauteur à l'égout du toit (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **15 m**.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, 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.

Des haies vives doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Aucune prescription.

*

* *

CHAPITRE AUI

ZONE A URBANISER A DESTINATION PRINCIPALE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE BUREAUX

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article AUI-2,
- les constructions d'habitation, sauf celles visées à l'article AUI-2,
- les entreprises de cassage de voitures,
- les dépôts à l'exception de ceux visés à l'article AUI-2,
- l'aménagement des terrains pour le camping et pour le stationnement de caravanes,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ainsi que sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières et décharges,
- les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.

ARTICLE AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUI-1, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, d'explosion et les nuisances qui excéderaient celles qui découlent du type d'établissements et installations classées soumis à autorisation, si les commissions compétentes en matière de protection civile et d'hygiène ont constaté leur compatibilité avec le caractère de la zone, compte tenu notamment des aménagements et des dispositions prévus pour réduire risques et nuisances,
- les dépôts à l'air libre de matières premières, produits finis, matériels dès lors qu'ils sont liés à l'activité exercée sur le terrain, à condition que toutes dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui concerne l'aspect général,
- les constructions à usage d'habitation, aux conditions qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal,

- les établissements commerciaux sont soumis aux conditions suivantes :
 - Dans le secteur AUIcv, les établissements commerciaux sont autorisés à condition que leur surface de plancher n'excède pas 3000 m²,
 - En dehors du secteur AUIcv, les établissements commerciaux sont autorisés à condition que leur surface de plancher n'excède pas 1000 m².
- les établissements hôteliers (y compris les hôtels-restaurants), non limités en surface de plancher, sont acceptés uniquement dans deux localisations :
 - Soit dans le secteur AUIcv,
 - Soit à moins de 200 m de la limite de la zone AUB, à condition de se situer en dehors de la première marge de recul de l'autoroute A115 figurant au plan de zonage.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol citées ci-dessus, ne pourront être délivrées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement couvrant la moitié au moins de la superficie de la zone.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (prescriptions réglementaires)

Sites archéologiques

Le secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. La Direction Régionale des Affaires Culturelles devra être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 15/04/2003, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès.

Les accès aux constructions doivent être étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manœuvre et conçus afin de ne pas engendrer de gêne excessive pour la sécurité publique.

2 - Voirie.

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent, notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

La création des voies privées, ouvertes à la circulation automobile publique, est soumise aux conditions suivantes :

- avoir au minimum une largeur de chaussée de 6,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 10 mètres comprenant l'aménagement de trottoirs et de plantations,
- permettre le demi-tour des véhicules en cas d'impasse.

ARTICLE AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé si la surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, sa densité de construction et le relief le permettent. Dans ce cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier. De plus, les installations d'assainissement individuel doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public d'assainissement dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

b) Eaux pluviales

Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les règles énoncées ci-dessous.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales.

Le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau public, ne peut excéder 8,6 litres/seconde/hectares pour une pluie d'occurrence trentennale.

Ces dispositions seront respectées au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :

- l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
- la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.). Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert et intégrées dans l'aménagement paysager.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Toutefois, une mutualisation de la gestion des eaux pluviales est possible si elle s'inscrit dans un schéma global couvrant tout ou partie de la zone.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Ce dispositif peut être remplacé par un système de phytoremédiation par les plantes avec filtre à sable adapté au traitement des pollutions par hydrocarbures.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE AUI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription.

ARTICLE AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'emprise publique ou de la voie, au moins égale à 5 mètres.

EXCEPTIONS :

- les constructions localisées dans le secteur AUIcv pourront être édifiées à l'alignement des voies, y compris à l'alignement du boulevard Navier (RD 409),
- en dehors du secteur AUIcv, les constructions pourront être édifiées à l'alignement du boulevard Navier.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

Zone non aedificandi - Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Première marge de recul - Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

CAS PARTICULIER :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie (tels que bornes incendies, abri-bus, ou transformateurs).

ARTICLE AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement prescrites ci-après :

La largeur (L) des marges d'isolement sera au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

Cette largeur (L) peut être égale à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale si les conditions suivantes sont satisfaites :

- Les constructions à usage d'activités ne peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin si celui-ci est à usage d'habitation.
- Les constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celui-ci en ce qui concerne la forme, le volume (notamment la hauteur, les percements, les matériaux et le coloris des façades).
- Les mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies doivent être reconnues satisfaisantes par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit respecter les règles ci-après :

- entre deux bâtiments, la distance ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres.
- entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux, la distance ne peut être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL

La surface occupée par des constructions ne peut dépasser 50 % de la surface totale de la propriété.

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...),
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

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

La hauteur réglementaire indiquée ci-après devra être respectée en tout point des constructions.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 12 m par rapport au niveau du terrain naturel.

EXCEPTION

La hauteur totale des constructions (HT) à destination d'hôtel (en tout ou partie) ne doit pas excéder 15 m par rapport au niveau du terrain naturel.

DANS CES DEUX CAS, un dépassement de la hauteur (HT) réglementaire est autorisé dans la limite de 1 mètre, pour tenir compte de la pente du terrain, de la topographie irrégulière ou des nécessités de gestion alternative des eaux pluviales.

ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, l'utilisation des bâtiments, la tenue générale de l'opération, leur intégration dans la zone d'activités et son environnement. Ils devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et l'étude de coloration.

1 - Aspect des constructions.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Les maçonneries crépies seront toujours talochées.

Les toitures présenteront une simplicité d'aspect avec une pente égale ou inférieure à 25 %. Dans ce cas, les toitures en pente ne pourront être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un acrotère.

Les débordements de toitures ou auvents sont admis, sauf au droit des limites séparatives de propriété.

Les saillies sur le domaine public ne sont acceptées que sur le boulevard Navier (RD 409) ; elles ne pourront excéder 1 mètre et devront être autorisées par les services routiers du Conseil Général.

Les matériaux de couvertures précaires apparents sont interdits : papier goudronné, tôle ondulée, plastique ondulé.

Les extensions et les constructions annexes telles que transformateur d'énergie électrique, chaufferie, etc. devront être conçues (matériaux, volumétrie) de manière à s'harmoniser avec les autres bâtiments.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours ou tout édifice et matériel technique doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

2 - Clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les règles ci-dessous s'appliquent :

- Les portails sur rue doivent être traités le plus sobrement possible.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres. Toutefois elle pourra être portée à 2,50 m de haut avec un bavolet dans le cas d'une protection particulière.

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les plaques de béton sont interdites.

Les maçonneries crépies seront toujours talochées.

En façade sur la rue, les clôtures seront implantées en retrait de 1 mètre de la limite de propriété et comporteront une haie de végétaux arbustifs denses de préférence persistants et de préférence d'essence régionale dans le retrait d'un mètre. L'entretien sera tel que la hauteur de la haie n'excède pas 1,60 m de haut, quelque soit la hauteur de la clôture.

Des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets (recul de clôture, aire de présentation des conteneurs...).

3 - Enseignes

Aucune enseigne ne pourra être mise en place au-dessus de l'acrotère de la toiture terrasse ou de l'égout de toiture d'un bâtiment. Elles devront être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne pourront en aucun cas être clignotantes et leur éclairage sera de préférence indirect.

4 - Constructions visibles depuis l'A 115

Toutes les façades des constructions visibles depuis l'autoroute devront être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue. Afin d'éviter la banalisation des constructions, leurs façades principales ne devront pas être revêtues de plus de 60 % d'un même matériau et d'une même mise en œuvre, notamment de bardage (couleur, orientation, calepinage, forme).

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE AUI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Les entreprises doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Tous les projets d'utilisation du sol doivent prendre en compte l'aménagement des espaces non construits qui auront notamment pour objectifs :

- l'intégration des constructions ou des installations dans le site,
- le maintien ou la création d'espaces verts qui devront représenter 15 % au moins de la superficie de la parcelle.

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation et au stationnement automobiles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface non construite.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront paysagées. Le traitement paysager comprendra des dispositifs végétaux tels que haies ou baliveaux, etc. Il comprendra au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la surface affectée au stationnement. Un revêtement végétal au sol pourra être également utilisé.

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit de bonne qualité. Cet écran, d'une épaisseur minimum de 1 mètre, sera accompagné d'un alignement dense d'arbustes dont les deux tiers au moins seront persistants. Ces végétaux seront maintenus à une hauteur maximum de 3 mètres.

Les limites séparatives suivantes devront être plantées d'une haie champêtre d'une largeur de 3 mètres, constituée d'arbres de haute tige, de cépées et d'arbustes :

- au contact de l'aire municipale d'accueil des gens du voyage (zone AUD),
- en limite de ZAC, lorsque la limite séparative se situe à moins de 100 mètres de la limite de la zone AUB.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S volumétrique maximal autorisé est de 7 m³ par m².

EXCEPTION

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions ou aménagements d'équipements publics ;
- aux constructions ou aménagements d'intérêt collectif à vocation sanitaire et sociale.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE A

ZONE AGRICOLE A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions et installations non liées à une activité agricole.
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou à des travaux autorisés à l'article A-2.
- Les dépôts de toute nature.
- Les décharges.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare de surface, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

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

Les occupations du sol non interdites à l'article A-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

- Les carrières souterraines pour l'exploitation du gypse qualifiée de Projet d'Intérêt Général et soumise à autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

- Les constructions destinées au logement de chacune des personnes travaillant sur l'exploitation agricole, à condition que la surface hors œuvre nette de chaque logement n'excède pas 180 m².
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, qu'elle soit conforme ou non avec les dispositions du présent règlement, dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (prescriptions réglementaires)

Sites archéologiques

Le secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. La Direction Régionale des Affaires Culturelles devra être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 15/04/2003, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Risque d'inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder. Toute construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan.

*

* *

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière.

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées :

- En cas de desserte par le réseau public de collecte d'eaux usées : par des canalisations raccordées à ce réseau ; le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées,
- En cas d'assainissement non collectif : grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif peut être autorisé en l'absence de réseau public de collecte d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, sous les conditions suivantes :

- La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, le relief et les caractéristiques pédologiques permettent l'assainissement non collectif.
- Le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement. Les filières d'assainissement inadaptées au terrain seront refusées.
- Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

Toutefois, dans les zones de gypse et dans les secteurs couverts par le PPR « Carrières souterraines abandonnées », l'assainissement non collectif est interdit.

b) Eaux pluviales

Principe général

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

A cet effet, trois principes seront appliqués, sous réserve des contraintes spécifiques aux sols argileux sensibles au phénomène de retrait en cas de sécheresse :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
- Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
- Stockage : réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).

Ces ouvrages et aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un aménagement paysager de ces ouvrages superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs ou récréatifs...).

Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont réglementés comme suit :

- Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
- Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 2 litres/seconde/hectare.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, la configuration, le relief, les caractéristiques pédologiques de l'unité foncière ou les nécessités de protection de la ressource en eau ne permettent ni une infiltration des eaux pluviales, ni une évacuation vers le réseau hydraulique superficiel, ces eaux seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Exceptions liées aux contraintes géotechniques

Sont concernées les zones de gypse, les zones de sols argileux sensibles aux phénomènes de retrait en cas de sécheresse et les secteurs couverts par le P.P.R. « Carrières souterraines abandonnées ». En sortie d'unité foncière, les eaux pluviales seront prioritairement rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie. En l'absence de réseau ou de voie à proximité, l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition de ne pas concentrer les écoulements. La création de puisards y est interdite.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement de véhicules d'une surface supérieure ou égale à 2000 m² doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront enfouis.

Télévision

Dans les immeubles collectifs comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

En outre, le local de stockage de déchets devra être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription sauf en cas d'assainissement non collectif.

En cas d'assainissement non collectif, les terrains non bâtis doivent, pour être constructibles, avoir une superficie d'au moins 600 m². Sont considérés comme non bâtis pour l'application de la présente règle, les terrains comportant des constructions de type garage, annexes, abri de jardins, cabanons, auvents, etc..

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, soit à 10 m de cet alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

Zone non aedificandi - Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Première marge de recul - Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

CAS PARTICULIER : les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie (tels que bornes incendies, abri-bus, ou transformateurs) ne sont pas tenus de respecter cette disposition.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des limites séparatives.

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

Aucune prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

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

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Le long des voies publiques et privées, la hauteur à l'égout du toit (H) des constructions autres qu'agricole, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; elles respecteront les règles suivantes :

Toitures

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 35° et 45°. Elles seront recouvertes de tuiles plates ou mécaniques à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité agricole, doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures en panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics qui pourront être couverts soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres au faux pans de bois sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

L'usage de bardages métalliques sur les façades est interdit pour les constructions a usage agricoles.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de haies vives. Elles pourront être doublées :

- soit par un grillage,
- soit par un mur plein surmonté, soit de grillage, soit de barreaudages.

Toutefois, les clôtures en maçonnerie pleine peuvent être autorisées, si elles s'harmonisent avec celles du même alignement.

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtues est prohibé.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Bâtiments remarquables protégés

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

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

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

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

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les parcs de stationnement de véhicules de toutes sortes, visibles de l'espace public, devront être protégés du regard par une clôture ou par des haies végétales d'une hauteur suffisante.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige. 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.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Aucune prescription.

*

* *

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE N

ZONE NATURELLE QU'IL CONVIENT DE PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DU PAYSAGE ET DU CARACTERE DES ELEMENTS QUI LE COMPOSENT.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions ou installations, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N-2.
- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en annexe VII du présent règlement et repérés aux plans de zonage. Toutefois, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou qui ne sont pas liés à la réalisation de voiries et aménagements publics, ou qui ne sont pas liés à des travaux autorisés à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature.
- Les décharges.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare de surface, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article N-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions. Elles devront par ailleurs prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

- L'aménagement des constructions sans changement de destination et dans le volume existant ;
- Les carrières souterraines pour l'exploitation du gypse qualifiée de Projet d'Intérêt Général et soumise à autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt ou des bois ;
- Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé ;
- Les aires de stationnement en stabilisé liées et nécessaires aux aires de jeux et de sport ;
- Les installations nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ;
- Les constructions ou installations qui constituent des équipements d'intérêt collectif liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux ;
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre ;
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
- Dans les secteurs suivants, les extensions de constructions sont possibles selon les conditions ci-dessous :

Dans le secteur Nm : l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 10 % de la SHON existante à l'approbation du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme et en une seule fois ;

Dans le secteur Nr : l'extension mesurée et en une seule fois des constructions existantes dans la limite de 10 m² de SHON supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Sont exclus du bénéfice de ces dispositions :

- les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri,
- les constructions provisoires et les caravanes,
- les constructions ayant une superficie de plancher hors oeuvre nette inférieure 60 m².

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (prescriptions réglementaires)

Espaces Vert Protégés (EVP) et clôtures protégées :

Les espaces verts et les clôtures protégés sont inscrits aux plans de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains et les clôtures mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et les clôtures protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert ou de la clôture et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Carrières souterraines abandonnées (P.P.R.)

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'effondrement de terrain liés à la présence de carrières souterraines abandonnées. Ces secteurs sont couverts par un plan de prévention des risques (PPR) qui vaut servitude d'utilité publique. A l'intérieur de ces secteurs, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Risque d'inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions de nature pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder. Toute construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2- Voirie

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

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains et avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Sentes à protéger

Certaines sentes piétonnières sont repérées sur les documents graphiques en tant que « sentes à protéger ». Toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer tout ou partie de ces sentes est interdit.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2) ASSAINISSEMENT

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière.

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées :

- En cas de desserte par le réseau public de collecte d'eaux usées : par des canalisations raccordées à ce réseau ; le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées,
- En cas d'assainissement non collectif : grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif peut être autorisé en l'absence de réseau public de collecte d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, sous les conditions suivantes :

- La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, le relief et les caractéristiques pédologiques permettent l'assainissement non collectif.
- Le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement. Les filières d'assainissement inadaptées au terrain seront refusées.
- Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

Toutefois, dans les zones de gypse et dans les secteurs couverts par le PPR « Carrières souterraines abandonnées », l'assainissement non collectif est interdit.

b) Eaux pluviales

Principe général

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

A cet effet, trois principes seront appliqués, sous réserve des contraintes spécifiques aux sols argileux sensibles au phénomène de retrait en cas de sécheresse :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
- Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
- Stockage : réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures terrasses, etc.)

Ces ouvrages et aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un aménagement paysager de ces ouvrages superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs ou récréatifs...).

Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont réglementés comme suit :

- Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
- Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 2 litres/seconde/hectare.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, la configuration, le relief, les caractéristiques pédologiques de l'unité foncière ou les nécessités de protection de la ressource en eau ne permettent ni une infiltration des eaux pluviales, ni une évacuation vers le réseau hydraulique superficiel, ces eaux seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

Exceptions liées aux contraintes géotechniques

Sont concernées les zones de gypse, les zones de sols argileux sensibles aux phénomènes de retrait en cas de sécheresse et les secteurs couverts par le P.P.R. « Carrières souterraines abandonnées ».

En sortie d'unité foncière, les eaux pluviales seront prioritairement rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie. En l'absence de réseau ou de voie à proximité, l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition de ne pas concentrer les écoulements. La création de puisards y est interdite.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

Tout aménagement de surface permettant le stationnement de véhicules d'une surface supérieure ou égale à 2000 m² doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

1. AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront enfouis.

Télévision

Dans les immeubles collectifs comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous

les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

En outre, le local de stockage de déchets devra être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription sauf en cas d'assainissement non collectif.

En cas d'assainissement non collectif, les terrains non bâtis doivent, pour être constructibles, avoir une superficie d'au moins 600 m². Sont considérés comme non bâtis pour l'application de la présente règle, les terrains comportant des constructions de type garage, annexes, abri de jardins, cabanons, auvents, etc..

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **15 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

Zone non aedificandi - Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Première marge de recul - Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

CAS PARTICULIER: les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie (tels que bornes incendies, abri-bus, ou transformateurs) ne sont pas tenus de respecter cette disposition.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m pour les constructions à usage d'habitation et de 6 m pour les autres constructions.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2m50 au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

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

La hauteur totale (H.T.) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 11 m.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; elles respecteront les règles suivantes :

Toitures

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 35° et 45°. Elles seront recouvertes de tuiles plates ou mécaniques à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites. Les constructions pourront également être recouvertes d'ardoises ; les imitations de l'ardoise (tuiles ardoisées, fausses ardoises...) sont interdites. Le zinc est en outre autorisé pour les constructions de type contemporain.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures en panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront être couverts soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres ou faux pans de bois sont interdites. Les placages de matériaux (fausses briques, fausses pierres...) sont interdits.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Les maçonneries crépies seront toujours talochées.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de haies vives. Elles pourront être doublées :

- soit par un grillage,
- soit par un mur plein surmonté, soit de grillage, soit de barreaudages.

Toutefois, les clôtures en maçonnerie pleine peuvent être autorisées, si elles s'harmonisent avec celles du même alignement.

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres, à l'exception de celles nécessaires au service public de l'eau potable qui seront limitées à 2,5 mètres de hauteur.

Bâtiments remarquables protégés

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

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

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

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

Clôtures protégées :

Les clôtures protégées sont inscrites au plan au titre des articles L 123.1-7 et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les linéaires de clôtures mentionnées au plan de zonage n° X comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les clôtures protégées.

La modification de l'état de ces clôtures est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des clôtures et maintient leurs unités et leurs caractères.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les parcs de stationnement de véhicules de toutes sortes, visibles de l'espace public, devront être protégés du regard par une clôture ou par des haies végétales d'une hauteur suffisante.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces Vert Protégés (EVP)

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Aucune prescription.

*

* *

ANNEXES

ANNEXE I - DEFINITIONS

SOMMAIRE

	Pages
Zonage	183
Occupation du sol	186
Voirie	187
Terrain	189
Implantation, forme et volume des constructions	193
Hauteur	198
Coefficient d'occupation du sol	201
Divers	203

INDEX ALPHABETIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

DESIGNATION	PAGE	DESIGNATION	PAGE
Adaptations Mineures	203	Mise en demeure d'acquérir	203
Affouillement de sol	186	Parcelle	189
Alignement	187	Préemption urbain (Droit de)	204
Coefficient d'occupation du sol	201	Secteur	183
Coefficient d'occupation du sol résiduel	201	Servitude d'utilité publique	204
Coefficient d'occupation du sol volumétrique	201	Surface de plancher	202
Déclaration d'utilité publique	203	Superficie du terrain	190-191
Dérogation	203	Terrain	189
Emplacement réservé	185	Voirie et réseaux divers (VRD)	192
Emprise au sol	193	Zonage	183
Emprise et plate forme d'une voie	188	Zone	183
Espace boisé classé	185	Zone naturelle	184
Exhaussement de sol	186	Zone urbaine	183
Groupe d'habitations	186	Zone d'activités	184
Hauteur	198	Zone d'aménagement concerté (ZAC)	205
Installations classées	186	Zone non aedificandi	188
Limites séparatives d'un terrain	194	Zone d'aménagement différé (ZAD)	203-204
Lotissement	186		
Marge d'isolement	196		
Marge spéciale d'isolement	196		
Marge de recul	193		

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions législatives et réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Z O N A G E

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N,A ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UG, ...).

ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

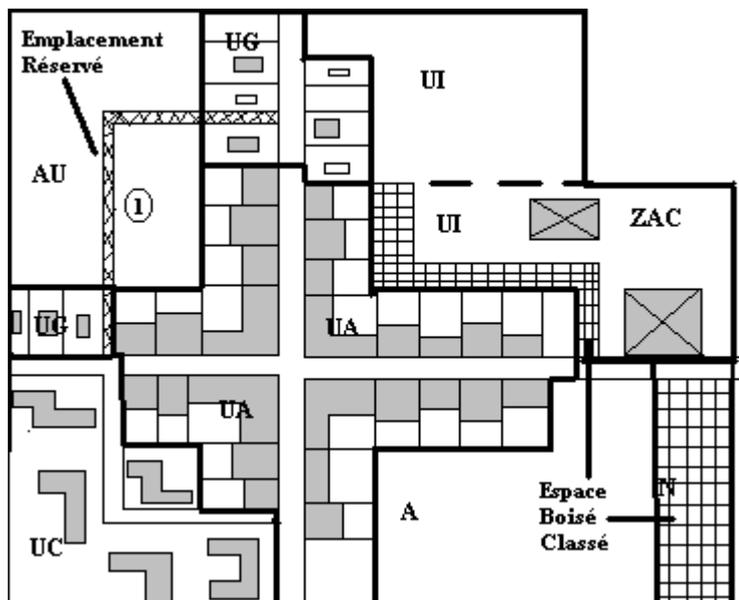
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ZONES D'ACTIVITES

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

Ce zonage se justifie parce que les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées peuvent générer des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.



EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :

Voir définition pages

suivantes.

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés. Ce classement peut s'appliquer à des bois, des forêts, des parcs, des alignements d'arbres, des haies et des arbres isolés à conserver, à protéger ou à créer (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les arbres isolés classés sont listés dans l'annexe VIII du présent règlement.

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

Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Cette autorisation n'est pas requise dans les cas prévus à l'article R 130-1 du code de l'urbanisme, notamment lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Tout défrichage est interdit.

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSEE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

LOTISSEMENT :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme.

Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

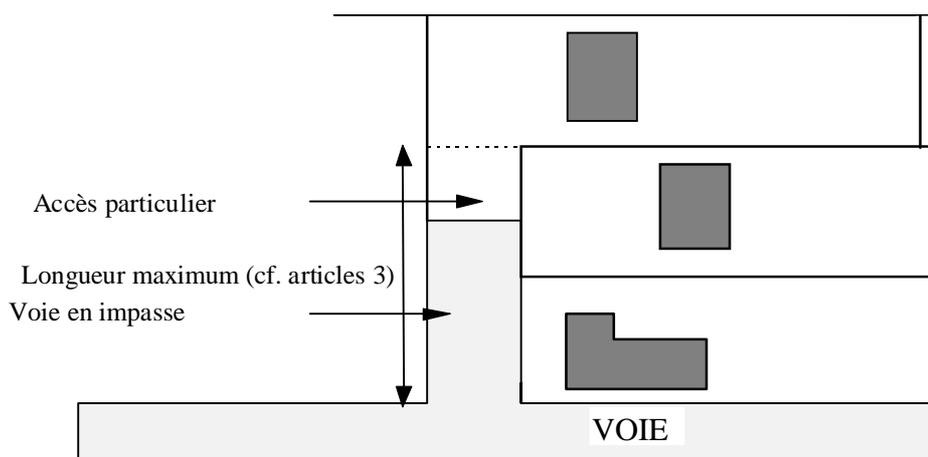
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

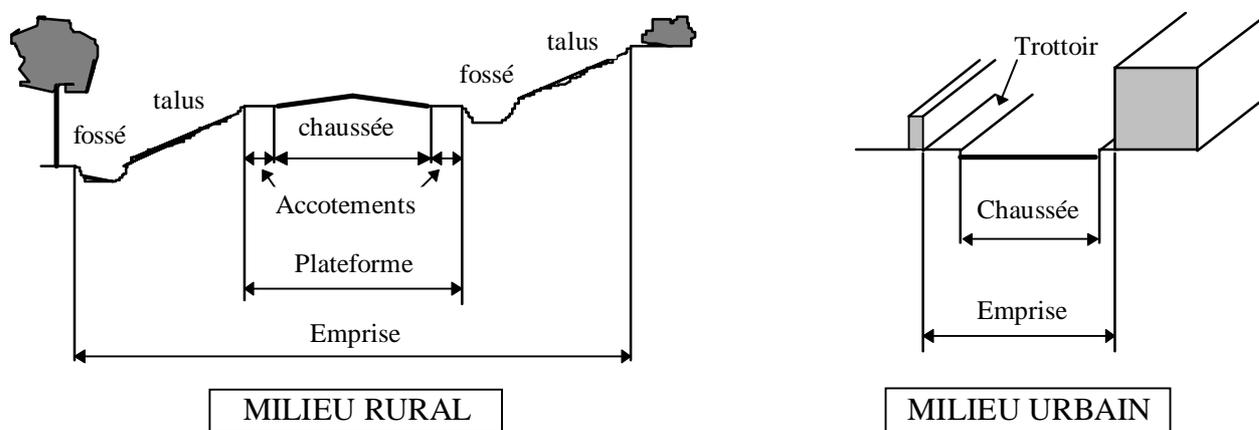


ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



TERRAIN

Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire . Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

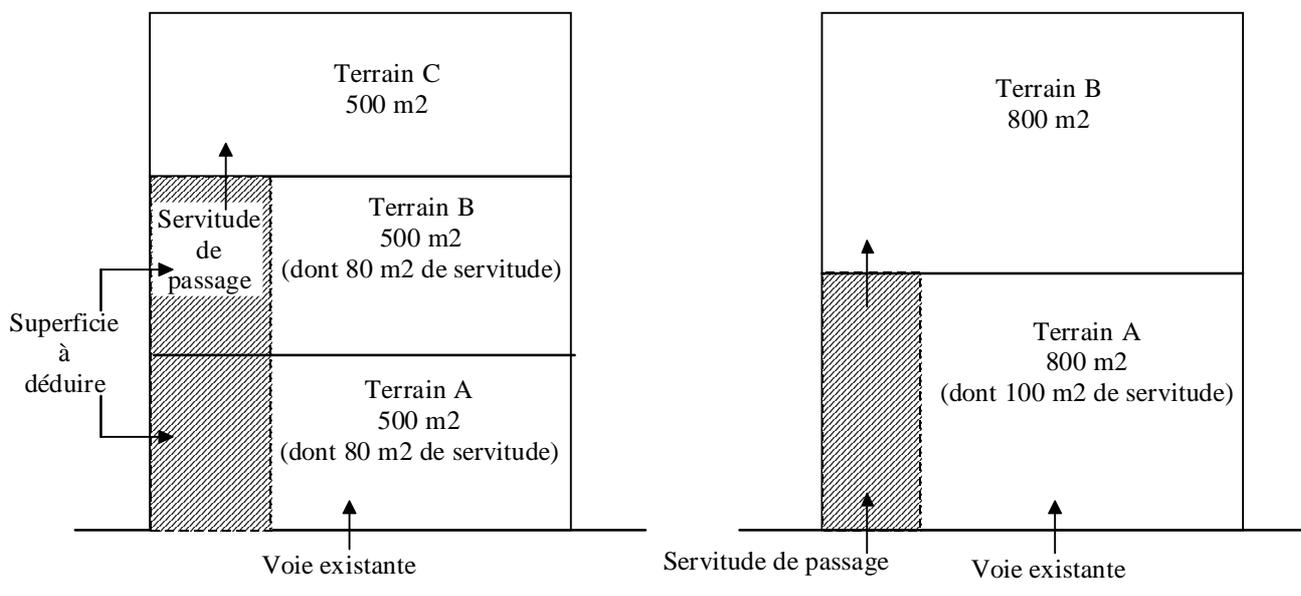
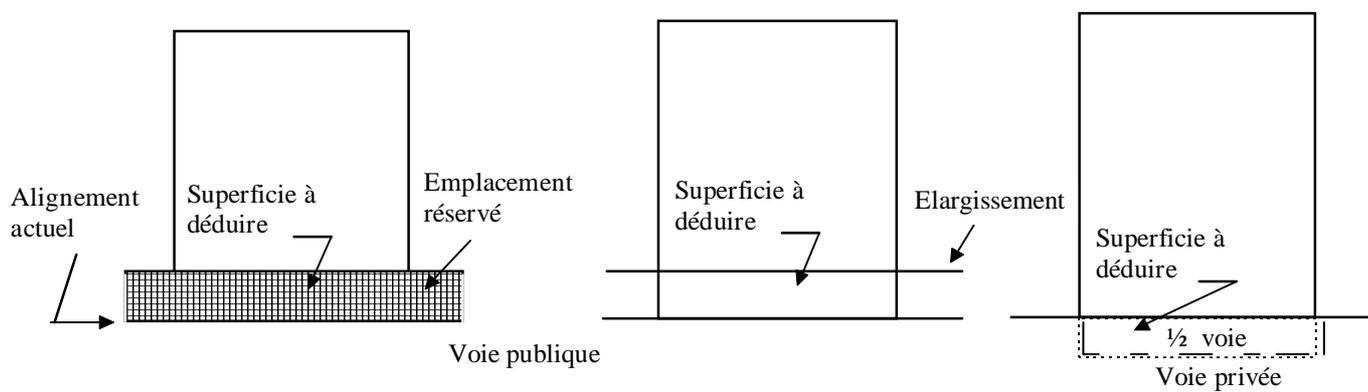
Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art.R332.15 du code de l'urbanisme).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme)

SUPERFICIE DE TERRAIN DE TERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

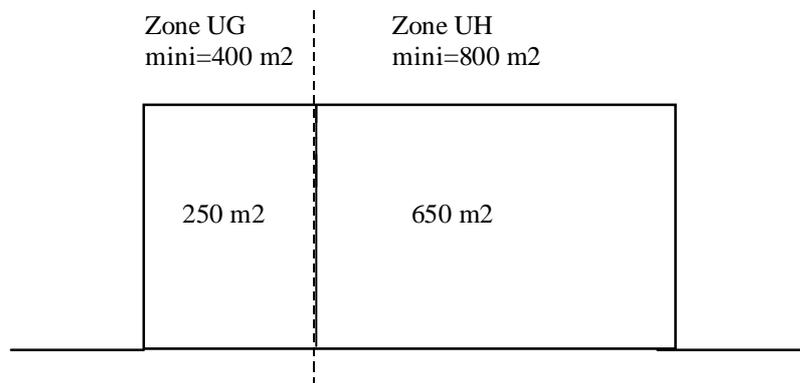
La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

TERRAIN SITUE DANS DEUX ZONES URBAINES

Exemple :



Une unité foncière de 900m² se trouve en partie en zone UG (250m²) et en zone UH (650m²)

La partie UG est normalement inconstructible si le P.L.U. exige dans cette zone un minimum de 400m².

La partie UH est également inconstructible s'il y a un minimum de 800m².

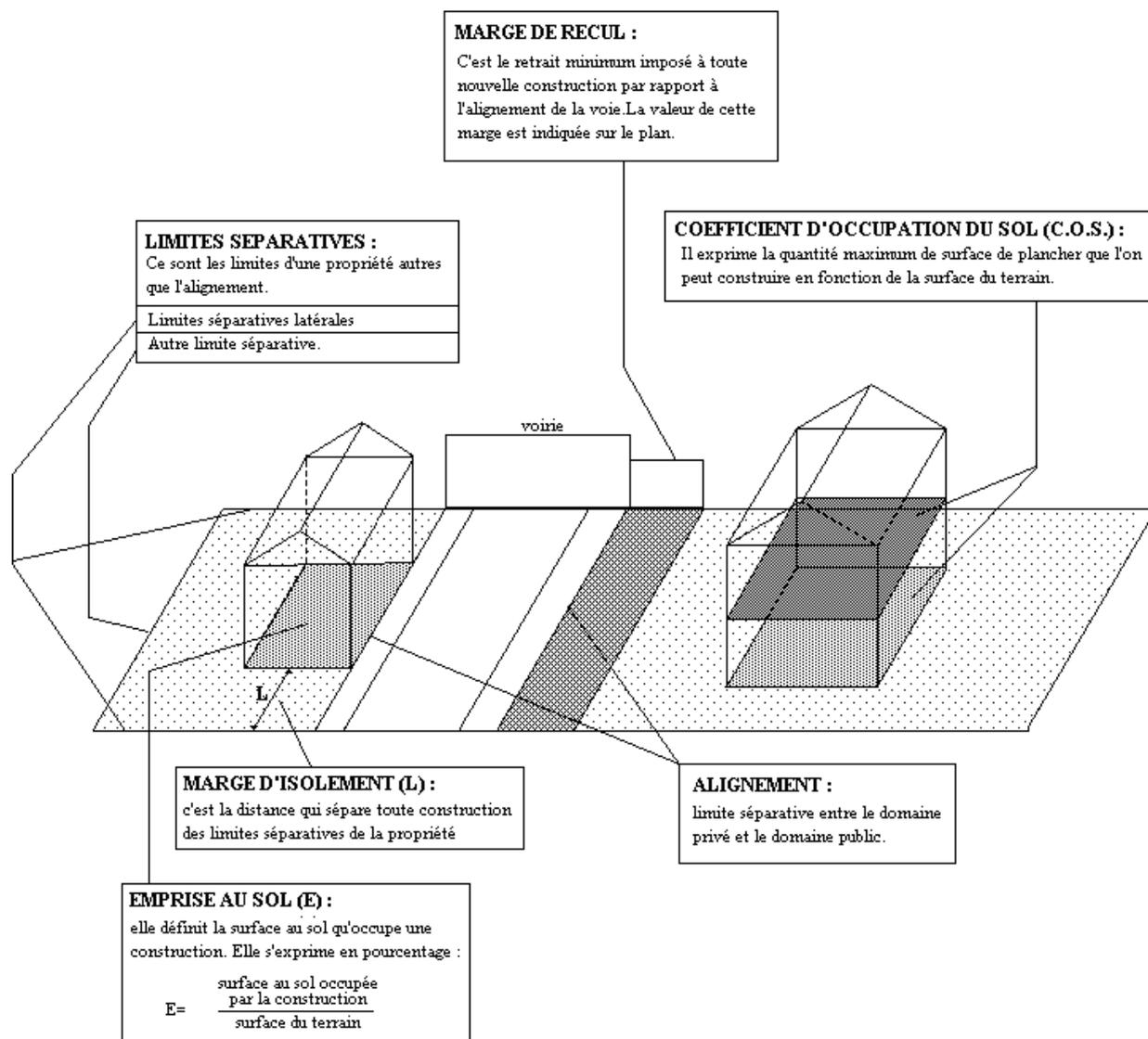
L'ensemble (900m²) peut être constructible si les articles UG 5 et UH 5 prévoient que les caractéristiques minimales retenues sont celles de la zone dans laquelle se situe la plus grande partie du terrain (dans le cas présent UH : minimum 800m²).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie et sous réserve que le règlement ne l'interdise pas de manière expresse (zone UA).

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

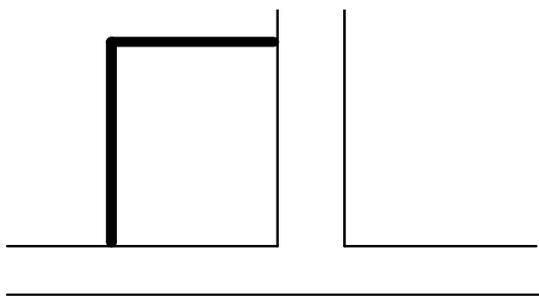


Fig 1

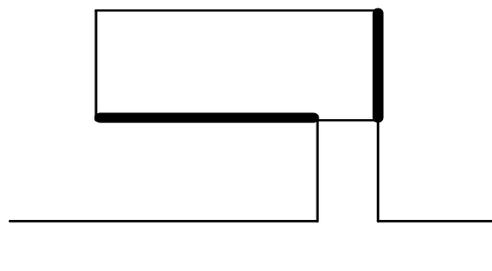


Fig 2

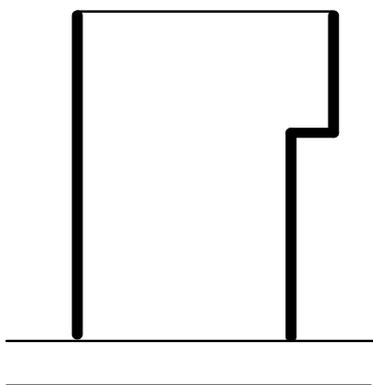


Fig 3

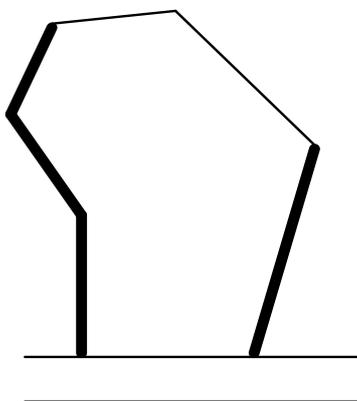


Fig 4

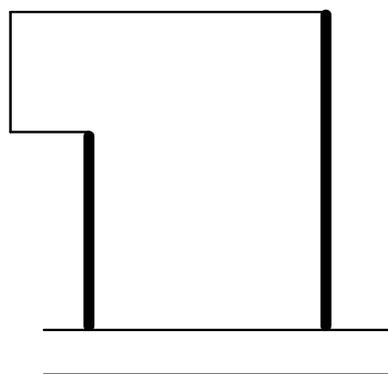


Fig 5

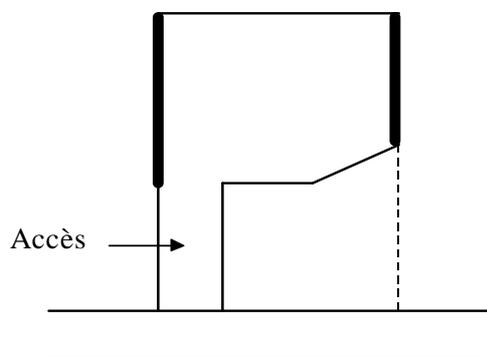


Fig 6

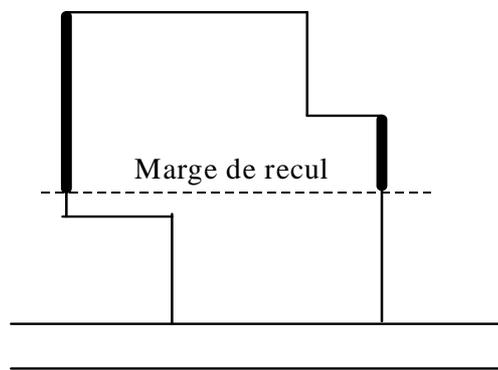


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

- Pièces d'habitation ou de travail

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc ...

En sont par conséquent exclus les salles de bains, cabinets d'aisance, circulations, dégagements, rangements, etc...

Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1m90 au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain ,celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

HAUTEUR

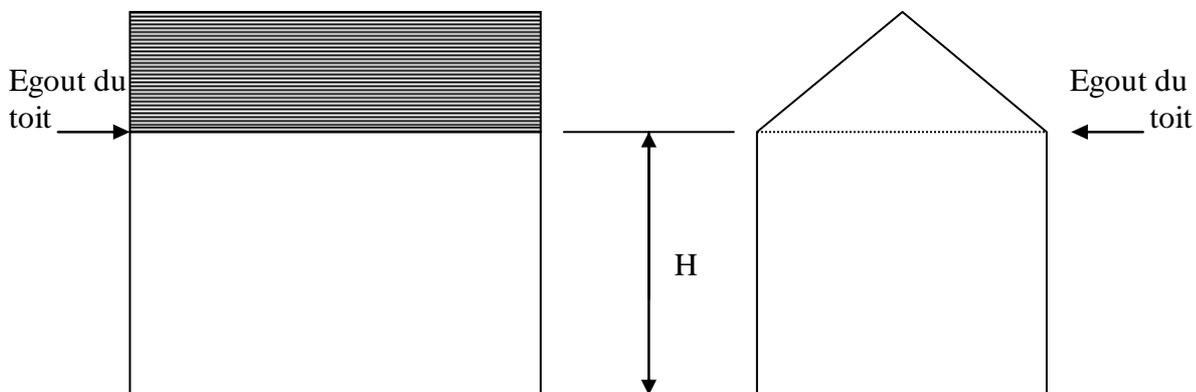
HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel (ou du sol fini selon les dispositions du règlement) et :

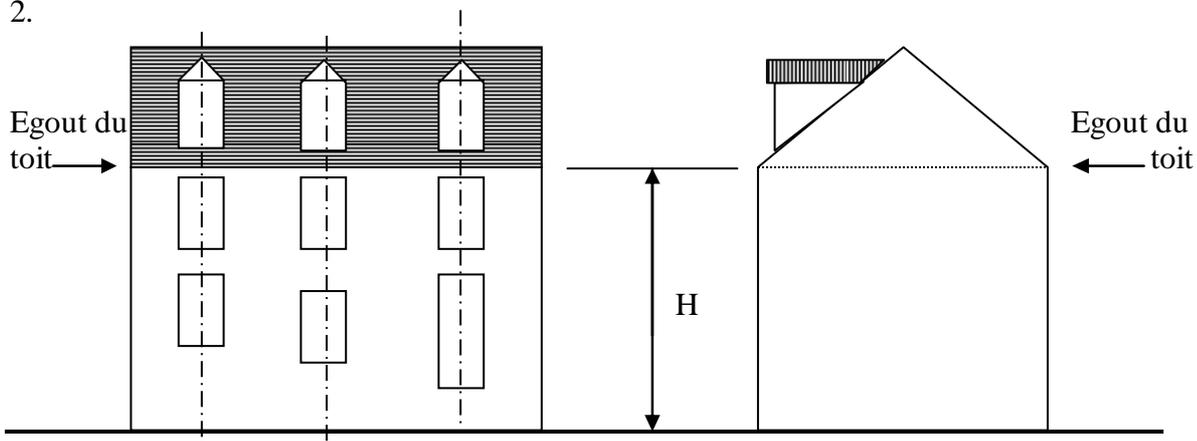
1. l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes.
2. l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes avec lucarnes :
Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.
3. l'égout du terrasson pour les toitures « brisées » et notamment celles dites « à la mansard ».
4. le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères.

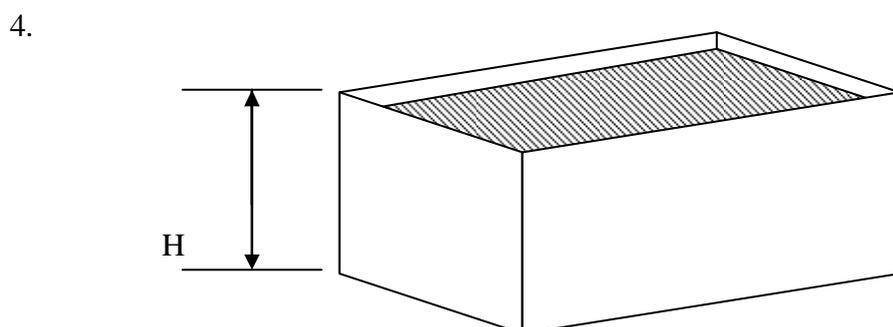
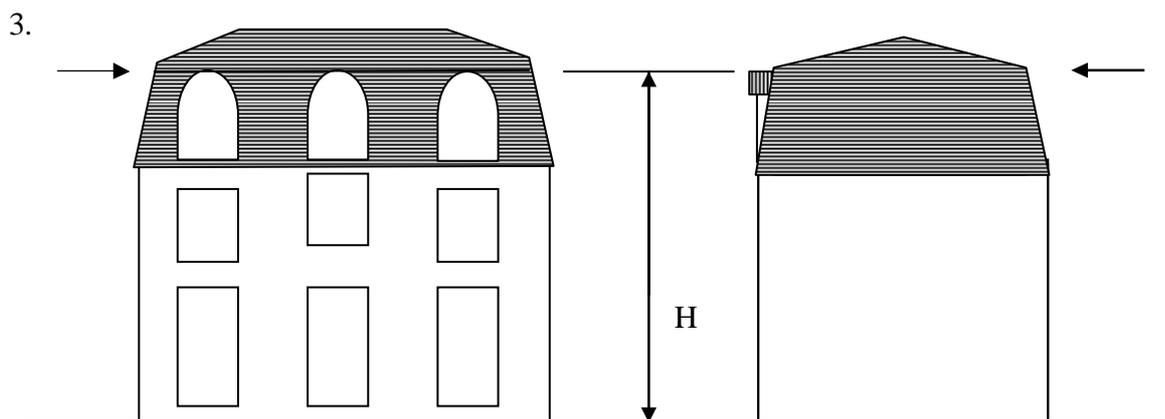
Voir croquis ci-après :

1.



2.





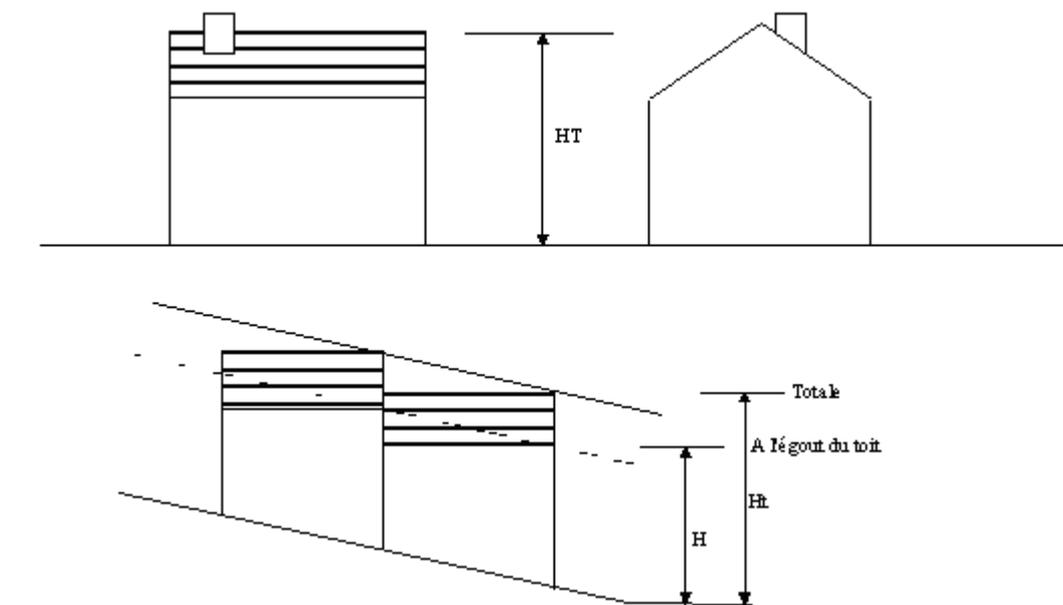
HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

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

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.



CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(C.O.S.)

C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$ de plancher.

C.O.S. RESIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser $1000 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$ de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

COEFFICIENT VOLUMETRIQUE :

C'est le rapport entre le volume de construction qu'il est possible de construire et la superficie du terrain. Cette notion s'applique dans les zones d'activités, afin de tenir compte des variations de hauteur des locaux suivant le type de bâtiment qui peut aller de 3 m. pour les bureaux jusqu'à 10 m. ou plus pour des entrepôts. Le coefficient volumétrique fixe un volume maximum à ne pas dépasser. Il se distingue du COS des zones d'habitations qui fixe une Surface de Plancher. Le volume pris en compte est celui de toutes les parties de constructions dépassant le niveau du terrain servant de référence au calcul de la hauteur (terrain naturel ou sol fini – voir article 10 et définition dans la présente annexe).

SURFACE DE PLANCHER :

(Réforme opérée par l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme)

Article L 112-1 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

Article R*112-2 du code de l'urbanisme :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

D I V E R S

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus). Toutefois, le code de l'urbanisme permet quelques cas limités et précis de dérogations (cf. article L 123-5 du code de l'urbanisme).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.) :

La Z.A.D. est un outil permettant à l'Etat ou à certaines personnes publiques d'intervenir dans les transactions immobilières qui portent sur un secteur déterminé dans lequel des actions ou opérations d'aménagement d'intérêt public au sens de l'article L- 300.1 du code de l'urbanisme sont prévues à long terme.

La personne publique ou l'organisme agréé (Etablissement public, Société d'Economie Mixte) bénéficiaire de la Z.A.D. peut alors se porter acquéreur de tout terrain mis en vente dans le périmètre.

Ce droit peut être exercé pendant une période de 6 ans, à compter de l'acte créant la Zone d'Aménagement Différé.

Ce droit peut être également exercé dans des périmètres provisoires (pré-Z.A.D.) qui permettent à l'Etat, lorsqu'il envisage de créer une Z.A.D. de se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire. Ce régime ne peut rester en application que deux ans, il devient caduc si la Z.A.D. n'est pas créée dans ce délai.

Tout propriétaire d'un terrain dans un périmètre de Z.A.D. qui désire vendre doit déposer en Mairie une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.).

Les parties de la Z.A.D. sont soumises au droit de préemption.

Le propriétaire peut mettre en demeure le titulaire de la Z.A.D. d'acquérir son terrain. Le prix est évalué au prix du marché existant un an avant la création de la Z.A.D., révisé en fonction des variations du coût de la construction.

Z.A.D. CREEE SUITE A LA LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE DE 13.07.1991

L'Etat peut créer des Z.A.D. sur le territoire communal, en zones urbaines, zones naturelles, à urbaniser ou agricoles d'un plan local d'urbanisme et dans toutes les communes non dotées de PLU ou cartes communales.

S'il le juge nécessaire, l'Etat peut également se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire (pré-Z.A.D.). Cette disposition devient caduque si la Z.A.D. n'est pas créée dans un délai de 2 ans.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1^{er} avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

* * *

GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES :

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments,
- l'arrêté du 17 décembre 2008, relatif au contrôle des installations privées de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie,
- la circulaire du 9 novembre 2009, relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvements, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privées de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

A N N E X E I I

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

(RNU – décret n°2007-18 du 5 janvier 2007)

Article R 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21

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

ANNEXE III – NORMES DE STATIONNEMENT

Les besoins en places de stationnement pour certaines activités varient en fonction des possibilités de desserte par les transports en commun :

- Un secteur bénéficie d'une **bonne desserte** en transports en commun lorsqu'il existe dans un rayon de 300 m une gare SNCF ou un ou des arrêts de bus situés sur des lignes desservant des lieux de centralité importants avec une fréquence de passage et des amplitudes horaires satisfaisantes.
- **La desserte est moyenne** lorsque la gare ou les arrêts de bus sont situés dans un rayon compris entre 300 et 600 m ou lorsque les lignes de transport en commun ne desservent pas des pôles importants ou avec une fréquence de passage et amplitudes horaires peu satisfaisantes.
- **La desserte est mauvaise** dans les autres cas.

1 – LOGEMENTS

Il sera prévu au minimum :

a) Maisons individuelles :

2 places par logement.

b) Logements collectifs :

En zone UA :

- 2,2 places par logement de 3 pièces principales et plus.
- 1,8 place par logement jusqu'à 2 pièces principales.

Dans les autres zones :

- 2,2 places par logement de 3 pièces principales et plus.
- 1 place par logement de 2 pièces principales.
- 1 place par logement de 1 pièce principale (T1, T1bis).

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

c) Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

d) Stationnement deux roues dans les immeubles collectifs :

1 % minimum de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos et des deux-roues, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos et à deux-roues ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

e) Stationnement des visiteurs :

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

2 – BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES

Nombre de places pour 1000 m² de surface de plancher :

- bonne desserte : 16 places
- moyenne desserte : 24 places
- mauvaise desserte : 32 places

Stationnement deux roues :

0,3% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos et des deux-roues dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos et des deux-roues ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

3 – INDUSTRIES ET ACTIVITES ARTISANALES

Les besoins en place de stationnement pour les industries varient surtout en fonction du type de l'industrie, de la situation géographique et des possibilités de desserte en transport en commun.

Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires, ...
- Ateliers de fabrication et d'outillage.
- Magasins et entrepôts.

Les normes de stationnement sont calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

Il doit être prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les **véhicules à deux roues** : 0,3% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos et des deux-roues dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos et des deux-roues ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

a) Bureaux :

Mêmes normes que les bureaux isolés (voir paragraphe 2)

b) Ateliers de fabrication :

Nombre de places pour 1000 m² de surface de plancher :

Nature de l'activité	Bonne desserte	Moyenne desserte	Mauvaise desserte
Groupe I (1 emploi par 26 m ² de plancher) Industries : automobiles, électriques de précisions	13 places	18 places	22 places
Groupe II (1 emploi par 32 m ² de plancher) Industries : chimiques, mécaniques, plastiques, polygraphiques, transports	10 places	13 places	15 places
Groupe III (1 emploi par 55 m ² de plancher) Industries : alimentaires, bâtiment et TP, cuir, verre, céramique, matériaux de construction	6 places	7 places	10 places
Groupe IV (1 emploi pour 75 m ² de plancher) Energie, sidérurgie, grosse métallurgie, transformation des métaux, industrie du bois	4 places	5 places	7 places

c) Magasins – entrepôts :

Voir paragraphe 4

4 – ATELIERS DE REPARATION – DEPOTS – ENTREPOTS

a) Ateliers de réparation :

10 pl/1000 m² de surface de plancher

b) Dépôts – exposition vente :

Nombre de places pour 1000 m² de surface de plancher :

Bonne desserte: 12

Moyenne desserte: 18

Mauvaise desserte: 25

c) Entrepôts avec activité de livraison-exposition :

4 pl/1000 m² de surface de plancher.

d) Station-service : 12 places de stationnement par station-service.

5 – COMMERCES

a) Commerces isolés

Nombre de places pour 1000 m² de surface de plancher :

Bonne desserte : Alimentaires : 0 place

Autres qu'alimentaires inférieurs à 120 m²: 0 place

Autres qu'alimentaires supérieurs ou égal à 120 m²: 8 places

Moyenne et mauvaise desserte : 16 places

Autres dont boutiques de stations services : 24 places.

b) Surfaces commerciales supérieures à 2000 m² :

Nombre de places pour 1000 m² de surface de plancher :

Bonne desserte : 38 places.

Moyenne et mauvaise desserte : 54 places.

Stationnement deux roues (pour personnel)

Pour les surfaces commerciales supérieures à 2000 m², 0,3 % de cette surface de plancher devra être affectée au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles.

Stationnement deux roues (pour clients)

Pour les surfaces commerciales supérieures à 2000 m², 1 place de deux-roues sera prévue pour 200 m² de surface commerciale.

c) Marchés :

20 places pour 1000 m² de surface de vente pour les véhicules de livraison

6 – EQUIPEMENTS DIVERS :

a) Hôtels :

- 1 place par chambre,

- 1 place de car par tranche de 100 chambres.

Réduction possible en cas de très bonne desserte.

b) Restaurants :

- bonne desserte:

- Inférieurs à 120 m² de surface de plancher : 0 place.

- Supérieurs à 120 m² de surface de plancher : 1 place/30 m² de surface de plancher.

- moyenne desserte : 1 place/10 m² de surface de plancher.

- mauvaise desserte : 3 places/10 m² de surface de plancher.

Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 place/10 m² surface de plancher dans tous les cas, à l'usage du restaurant.

c) Camping et stationnement des caravanes :

1 place par emplacement de tente ou de caravane.

7 – EQUIPEMENTS SCOLAIRES

a) Enseignement supérieur :

20 places de stationnement pour 100 personnes (enseignants, étudiants et personnel).

b) Lycée et C.E.S. :

- 1 place de stationnement pour 20 élèves.

- 1 emplacement de car devant l'entrée.

c) Ecole primaire ou école maternelle : 1 place par classe et par emploi administratif

Disposition commune pour le stationnement deux roues (couvert) :

0,1 m² par élève.

8 – EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

a) Hôpitaux, cliniques :

25 places pour 100 lits si bonne desserte.

50 places pour 100 lits si moyenne ou mauvaise desserte .

b) Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

Nombre de places :

- **Pensionnaires** : 2 % du nombre de chambres,

- **Visiteurs** : 10 % du nombre de chambres,

- **Personnel** : 40 % du nombre de personnes employées.

c) Foyers de travailleurs :

1 place pour 4 lits si bonne desserte,

1 place pour 3 lits si moyenne ou mauvaise desserte.

d) Crèches – Halte garderies :

- **Crèche de 60 berceaux** : Personnel 6 places,

Parents 2 à 10 places selon la desserte.

- **Crèche de 40 berceaux** : Personnel 4 places,

Parents 2 à 7 places selon la desserte.

- **Halte garderie 20 pl.** : Personnel 2 places,

Parents 2 à 3 places selon la desserte.

e) Centres de P.M.I. :

- **Petit centre** : Personnel 2 places

- **Grand centre** : Personnel 5 places

Visiteurs 2 à 3 places selon la desserte.

Dispositions communes pour le stationnement deux roues :

0,3% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos et des deux-roues dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos et des deux-roues ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

9 – EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

SALLES DE SPECTACLES :

a)- Théâtre, spectacle à vocation de l'agglomération :

Personnel : 1 place voiture pour 30 à 40 employés.

Public : 1 place voiture pour 3 places de spectateurs,
1 place deux roues pour 10 places de spectateurs,
1 place car pour 140 places de spectateurs.

b) Salle de spectacle à vocation locale :

- En centre ville : idem théâtres, mais 1 place voiture pour 5 places de spectateurs.
- En périphérie : idem théâtres.

b) Cinémas :

- En centre ville (extension d'un cinéma existant) : 0 places.
- En centre-ville (création d'un nouveau cinéma) : idem théâtres, mais 1 place voiture pour 5 places de spectateurs.
- En périphérie : idem théâtres.

SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :

a) Salle de congrès :

Idem théâtres.

b) Salle polyvalente à vocation locale :

Idem salles de spectacles à vocation locale.

c) Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc... :

1 place voiture pour 3 personnes.

10 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

STADES :

Automobiles :

- 40 places par terrain de rugby,
 - 30 places par terrain de football,
 - 10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).
 - 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par
- 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

Deux roues :

- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes.

Cars :

- Stade sans tribune :1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (véhicules particuliers) d'une surface équivalente.
- Stade avec tribunes :1 emplacement par terrain en plus des VP.

TENNIS :

- 2 places VP par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

GYMNASE :

- 28 pl. pour 1000m² de surface de plancher pour les véhicules particuliers,
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée),
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés.

11 – PISCINES, PATINOIRES

Véhicules particuliers :

Stationnement des visiteurs	Localisation centrale bonne desserte	Localisation périphérique mauvaise desserte
Piscine	1 place pour 20 m ² de bassin	1 place pour 10 m ² de bassin
Patinoire	1 place pour 250 m ² de piste	1 place pour 125 m ² de piste
Stationnement du personnel	0,5 place par personne	1 place par personne

Deux roues :

- 1 place pour 5 m² de bassin ou de piste,
 - 2 à 3 places pour 5 m² de bassin pour les piscines avec solarium,
- Ces emplacements doivent obligatoirement être situés devant l'entrée.

Cars

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

12 – AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

13- CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que la stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

14 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centres commerciaux :
- 5,00m x 2,50m + 7,00m de dégagement

- Emplacements privés :
- dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement
- dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places

- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
- places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
- places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

A N N E X E I V

ISOLATION ACOUSTIQUE DES BATIMENTS CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

**DETERMINATION DES ISOLEMENTS DE FACADE POUR
LES BATIMENTS D'HABITATION**

(Extraits de l'arrêté du 30 mai 1996)

L'isolement de façade est déterminé par le maître d'ouvrage. Pour cela, il dispose de deux méthodes :

- une méthode simplifiée donnée dans l'arrêté du 30 mai 1996.**
- Une méthode détaillée plus précise, s'il souhaite prendre en compte des conditions locales particulières.**

Tous les bâtiments neufs doivent respecter un isolement minimum de 30 Db (A), même s'ils ne sont pas situés dans un secteur affecté par le bruit. Cet isolement minimum est à respecter pour les pièces principales et la cuisine.

Dans le cadre de contrôles de l'application du règlement de construction décidés par l'Etat, le maître d'ouvrage doit justifier les objectifs des isolements adoptés en fournissant la note de calcul.

Le maître d'ouvrage reporte les secteurs affectés par le bruit, issus de l'arrêté préfectoral, sur le plan de situation et le plan de masse.

Avec ces éléments, il détermine la ou les valeurs des isolements de façade nécessaires.

Pour cela, dispose de deux méthodes :

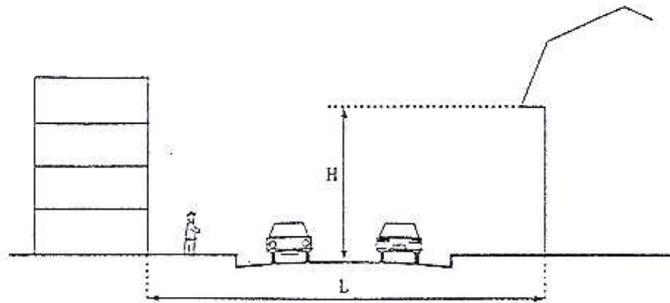
I) METHODE SIMPLIFIEE (forfaitaire)

Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U. celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

A-DANS LES RUES EN U

Rue en U (norme NFS 31-130)



- pour $H > 5$ mètres $\Rightarrow H/L > 0,3$
- pour un ensemble de bâtiments disposé de façon continue, de part et d'autre de l'infrastructure et de hauteur homogène.
- pour une discontinuité entre façade $< 20\%$ de la longueur.

Toutes configurations ne correspondant pas à la définition de la rue en U sont considérées comme un site en "Tissu Ouvert".

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres.

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB(A)
2	42 dB(A)
3	38 dB(A)
4	35 dB(A)
5	30 dB(A)

Ces valeurs sont diminuées sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB(A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales :
- en effectuant un décalage de deux classe d'isolement pour les façades arrières.

B) EN TISSU OUVERT

Le tableau suivant donne par catégorie d'infrastructure la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et

- pour les infrastructures routières le bord extérieur de la chaussée la plus proche
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologie standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

DISTANCE

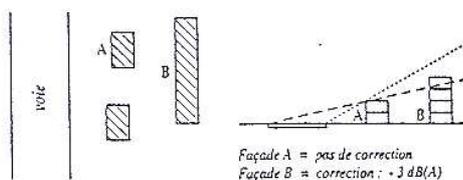
	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
C	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
A	2	42	42	41	40	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30	
T	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
E	4	35	33	32	31	30										
G	5	30														
O																
R																
I																
E																
S																

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

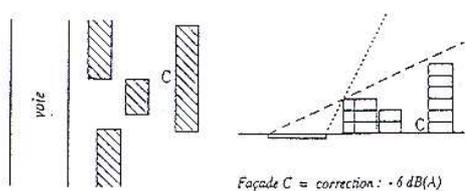
Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

Exemples de corrections « Tissus Ouverts »

- Façade en vue directe ou partiellement protégée par des bâtiments

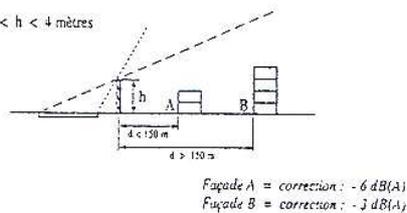


- Façade protégée par des bâtiments

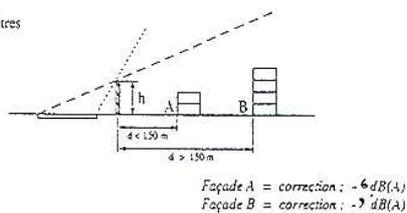


- Façade protégée par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel

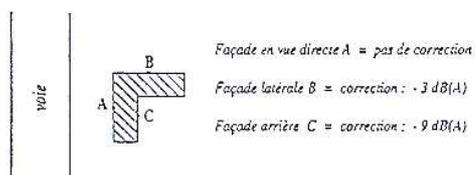
2 mètres < h < 4 mètres



h > 4 mètres



- Façade en vue directe, latérale ou en position arrière



Situation	Description	Correction
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure sans obstacle qui la masquent	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : - en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments)	- 3 dB(A)
	- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	- 6 dB(A)
Portion de façade masque (1) par un écran, une boule de terre ou un obstacle naturel	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres La position de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres	- 6 dB(A) dB(A) - 9 dB(A) dB(A)
Façade en vue indirecte d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui même : - façade latérale (2) - façade arrière	- 3 dB(A) - 9 dB(A)

Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure de depuis cette portion de façade.

Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 3 dB(A)

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée séparément pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB(A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB(A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30,35,38,42, ou 45 dB(A), en prenant parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

II) METHODE D'EVALUATION PLUS PRECISE PAR LE CALCUL DU A L'AIDE DE MESURES

Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières :
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S.31- 085 pour les infrastructures routières et Pr S.31-088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 Db(A) en période diurne et 30 dB(A) en période nocturne ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

- Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 « vérification de la qualité acoustique des bâtiments », dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à 2 mètre en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

- Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- Dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal 40 dB(A) :

- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB(A).

- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie la construction et l'équipement sont tels que l'occupation peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur ou plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe 1 au présent arrêté (val d'Oise 22° C). La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1.50m au-dessus du sol.

DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DANS LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS

Arrêté du 9 janvier 1995 relatif la limitation du bruit dans les établissements d'enseignements (JO du 10 janvier 1995)

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R.111-23-1, R.111-23-2 et R.111-23-3 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L. 147.3 ;

Vu le code du travail, et notamment son article R.235-11 ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 88-523 du 5 mai 1988 relative aux règle propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits de voisinages ;

Vu le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu l'avis du Conseil national du bruit en date du 21 septembre 1994,

Arrêtant :

Article premier – Conformément aux dispositions de l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation, le présent arrêté fixe les seuils de bruit et les exigences techniques applicables aux établissements d'enseignement.

On entend par établissements d'enseignement les écoles maternelle, les écoles élémentaires, les collèges, les lycées, les universités et établissements d'enseignement supérieur, d'enseignement général, technique ou professionnel, publics ou privés

Les logements restent soumis à la réglementation concernant les bâtiments à usage d'habitation, au regard de laquelle les autres locaux de l'établissement d'enseignement sont alors considérés comme des locaux d'activités.

Art.2. – L'isolement acoustique normalisé au bruit aérien DnAT, entre locaux, doit être égal ou supérieur aux valeurs indiquées dans le tableau ci-dessous, DnAT exprimé en décibels A vis-à-vis d'un bruit rose à l'émission. Le bruit rose est défini dans la norme NFS 30-101 et couvre les intervalles d'octave centrés sur les fréquences 125,250,500,1000,2000 et 4000 Hz.

Règles de construction des bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation
Arrêté du 9 janvier 1995

Local d'émission →	Locaux d'enseignement	Activités pratiques	Salle à manger	Cages D'escalier	Circulation Horizontale	Locaux médicaux	Ateliers Bruyants (au sens de l'article 7 du présent arrêté)
↓Local de réception	Atelier calme Administration Salle d'exercice des écoles maternelles	Salle de jeux des écoles Maternelles Salles de musique Cuisines Locaux de rassemblement Salle de réunion Sanitaires	Salle polyvalente Salle de sport				
Locaux d'enseignement							
Activités pratiques							
Bibliothèque, CDI							
Salle de musique							
Locaux médicaux	44 ¹	52	52	44	28	44	56
Atelier calme							
Administration							
Salle de repos	52 ²	52	52	52	40	44	
Salle à manger							
Salle polyvalente	40	52 ²				44	56

- Un isolement de 42 dB (A) est admis, en cas de porte de communication.
- A l'exception de la salle d'exercice attachée à la salle de repos.
- A l'exception de la cuisine ouverte sur la salle à manger.

Art. 3. – L'isolation des parois horizontales y compris les revêtements de sol, et des parois verticales doit être telle que le niveau de pression acoustique normalisé L_{NAT} du bruit perçu dans les locaux de réception énumérés dans le tableau de l'article 2 ne dépasse pas 67 décibels (A), lorsque des impacts sont produits sur le sol des locaux normalement accessibles, extérieurs au local de réception considéré, par la machine à chocs normalisée décrite dans la norme NF S 31-052.

En outre, une étude spécifique est obligatoire lorsque le local d'émission est une salle de sports ou un atelier contigu à un local de réception quel qu'il soit, sauf s'il s'agit d'un atelier, d'une salle à manger ou d'un local d'activités pratiques. Cette étude est destinée à calculer les valeurs d'isolement aux bruits d'impact nécessaires pour assurer un confort acoustique satisfaisant dans le local de réception, compte tenu des activités prévues et des machines et matériels qui y seront utilisés.

Art.4. – Le niveau de pression acoustique normalisé du bruit engendré dans les bibliothèques, centre de documentation et d'information, locaux médicaux et salles de repos par un

équipement du bâtiment ne doit pas dépasser 33 dB(A) si l'équipement fonctionne de manière continue et 38 dB(A) s'il fonctionne de manière intermittente.

Ces niveaux sont portés à 38 dB(A) et 43dB (a) respectivement pour tous les autres locaux de réception visés à l'article 2.

Art. 5. – L'isolement acoustique des locaux de réception cités dans l'article 2 vis-à-vis des bruits des transports terrestres est le même que celui imposé aux bâtiments d'habitation.

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit des aérodromes, au sens de l'article L.147-3 du code de l'urbanisme, l'isolement acoustique normalisé des locaux de réception visés à l'article 2 est le suivant :

- en zone A : 47 dB (A) ;
- en zone B : 40 dB (A) ;
- en zone C : 35 dB (A) ;

L'isolement acoustique visé dans le présent article s'entend pour un bruit rose limité aux octaves centrées sur 125, 250, 500, 1000, 2000, et 4000 Hz.

Art.6. – Les valeurs des durées de réverbération à respecter dans les locaux meublés non occupés sont données dans le tableau suivant. Elles correspondent à la moyenne arithmétique des durées de réverbération dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz.

Locaux meublés non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz
Salle de repos des écoles maternelles ; salle d'exercice des écoles maternelles ; salle de jeux des écoles maternelles.	$0,4 < Tr \leq 0,8 \text{ s}$
Local d'enseignement, de musique, d'études, d'activités pratiques, salle à manger et salle polyvalente de volume $\leq 250\text{m}^3$.	$0,6 < Tr \leq 1,2 \text{ s}$

Locaux meubles non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d'octave centrés sur 500,1000 et 2000 Hz
Salle à manger et salle polyvalente > 250 m³	0,6 < Tr ≤ 1,2 s et étude particulière obligatoire (1)
Salle de repos	Définie dans l'arrêté relatif à la limitation du bruit dans les établissements de loisirs et de sports pris en application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation.
(1) L'étude particulière est destinée à définir le traitement acoustique de la salle permettant d'avoir une bonne intelligibilité en tout point de la salle	

Dans les circulations, halls et préaux, l'aire d'absorption équivalente moyenne dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz doit être supérieure ou égale aux deux tiers de la surface au sol du local considéré.

Art. 7. – Les ateliers bruyants sont caractérisés par un niveau de pression acoustique équivalent pondéré A, défini par la norme NF S 31-084, supérieur à 85 dB (A) au sens de l'article R.235-11 du code du travail.

Il doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à prévoir les aménagements nécessaires pour réduire la réverbération du bruit sur les parois des locaux.

Art. 8. – Les limites énoncées dans les articles 2 à 5 s'entendent pour des locaux ayant une durée de réverbération de référence de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Les mesures sont effectuées conformément à la norme NF S 31-057.

Art. 9. – Le présent arrêté entrera en vigueur un an après la date de sa publication au journal officiel de la République française.

COMMENT CONCEVOIR SON BATIMENT POUR BIEN S'ISOLER

➔ Par une réflexion sur la disposition du plan de masse au stade de l'esquisse et de l'avant projet

Elle porte sur la disposition du plan de masse des bâtiments. L'exigence pouvant varier suivant l'implantation des bâtiments, ils seront disposés de telle sorte que les façades sensibles soient protégées au maximum.

Cette réflexion s'applique également à la position des pièces du logement par rapport aux façades exposées.

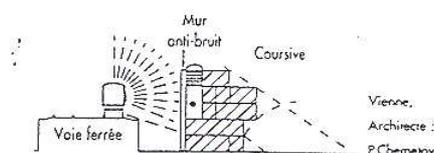
• Bien exposer le bâtiment

- Privilégier des formes réduisant les surfaces de façades exposées directement en plan et en coupe, des plans d'ensemble en U, en L ou en T, fermés coté bruit.

- Dans la mesure du possible, n'exposer directement aux bruits que des pièces de service, des coursives, des sas protecteurs, ou des façades pleines.

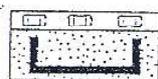
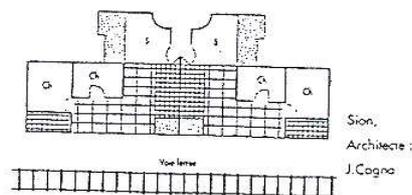
- Faire en sorte que les pièces principales et les façades ouvertes ne soient pas exposées aux bruits, ou ne le soient qu'indirectement.

Exemple de coupe

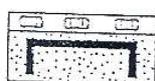


Espace tampon, protecteurs des bruits de la voie ferrée, pièces principales orientées à l'opposé.

Exemple en plan :



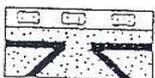
Une cour exposée aux bruits



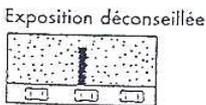
Une cour calme



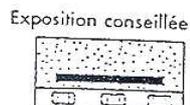
Des bâtiments s'ouvrant sur la voie



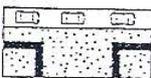
Des bâtiments figurant une digue et un verrou contre le bruit



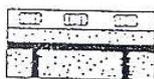
Exposition déconseillée
Toutes les façades exposées au bruit



Exposition conseillée
Une façade exposée au bruit avec une façade calme



Façades latérales exposées au bruit



Façades latérales calmes perpendiculaires aux voies

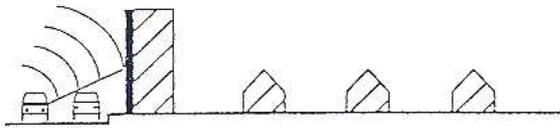
Distribution intérieure adaptée au problème de bruit, pièces de services sur la façade, séjour et chambres donnant sur l'arrière ou sur la façade bruyante à travers un espace intermédiaire.

• *Concevoir un bâtiment-écran*

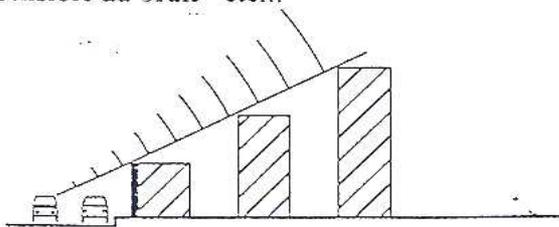
Surexposer un bâtiment (dans la limite des solutions de conception architecturale interne et des techniques d'isolation acoustique qui devront lui être appliquées) permet de protéger tout un territoire ainsi libéré des contraintes acoustiques. Construire le bâtiment en hauteur et au plus près de la source, organiser de façon adaptée sa distribution intérieure.

- Bâtiment rempart (haut et encerclant)

Il protège totalement les bâtiments moins élevés que lui. Attention, toutefois aux réflexions du bruit sur la façade « rempart » qui risquent d'aller vers les façades d'autres bâtiments.



- Succession de bâtiments de hauteur croissante
Ils bénéficient chacun d'une protection relative (très bonne dans les étages inférieurs, moins bonne dans les étages supérieurs) : un premier bâtiment en protège partiellement un second, plus sensible au bruit, qui en protège partiellement un troisième, particulièrement sensible au bruit - etc...

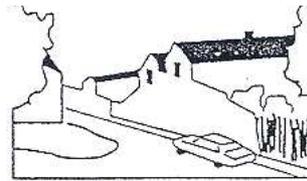


• *Associer les principes protecteurs*

Il est rare que l'on puisse appliquer des solutions radicales. L'éloignement trouve vite ses limites, comme la hauteur des écrans, la conception du plan de distribution des logements, l'orientation des bâtiments (la source de bruit n'est pas toujours au Nord ...). Aussi les architectes associent plusieurs types de solutions.

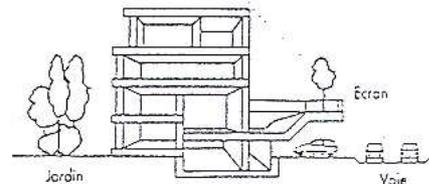
Exemples :

- Ecran partiel prolongeant un mur pignon aveugle



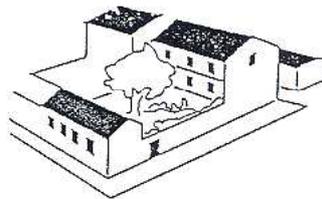
Architecte : M. Ferrand

- Ecran et recul du bâtiment utilisant la dénivellation du terrain



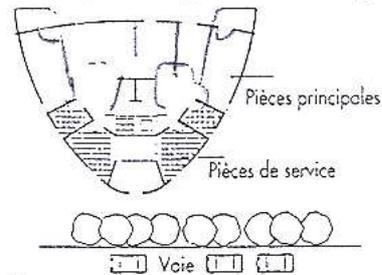
Architecte : B. Myers

- Premier bâtiment protecteur et recul d'un second bâtiment pour ménager un espace intermédiaire agréable.



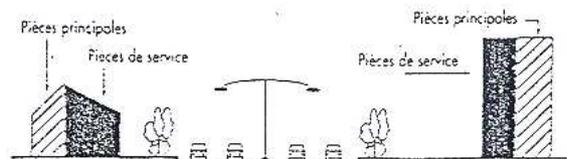
Aix en Provence XVIII^e siècle

- Conception du plan des logements de manière à éloigner les pièces de la façade exposée.

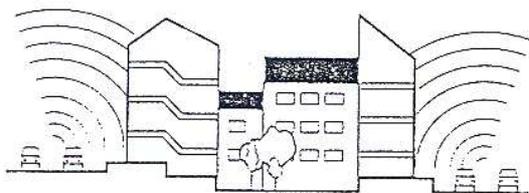


Architecte : E. Aillaud

- Eloignement et orientation préférentielle du bâtiment.



- Orientation des pièces d'habitation par rapport aux différentes sources de bruits extérieurs.



Le meilleur compromis est à trouver pour une orientation des façades qui tient également compte de l'ensoleillement en hiver et en été.

➔ Par l'isolement acoustique des façades et des toitures

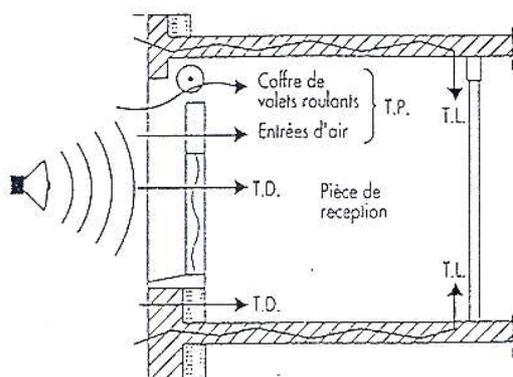
L'isolement d'un logement par rapport aux bruits extérieurs dépend principalement de la qualité acoustique des éléments qui composent l'enveloppe du bâtiment.

• Les voies de transmission du bruit vers l'intérieur des logements :

les transmissions directes (TD) transitent par l'intermédiaire des murs, des fenêtres, des allèges.

les transmissions latérales (TL) s'effectuent par les parois solidaires de la façade (planchers, cloisons) plus ou moins rayonnantes.

les transmissions parasites (TP) pénètrent par les entrées d'air, les coffres de volets roulants, et les éventuels défauts de construction (fissures, orifices dus au manque d'étanchéité des composants de la façade).



• Les façades

Le rapport surface de façade exposée sur volume protégé est à minimiser.

La forme de la façade, les balcons, les loggias, peuvent réduire, sous certaines conditions, la transmission du bruit à l'intérieur des logements.

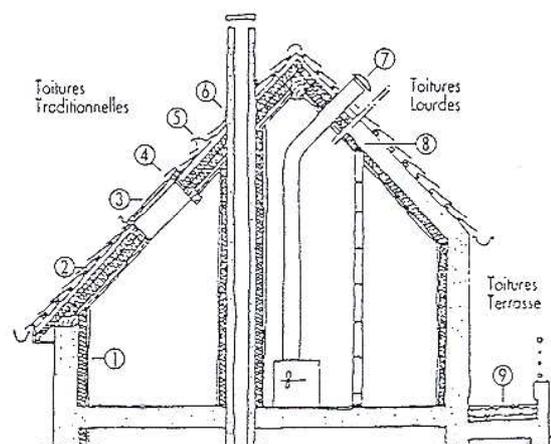
Une attention particulière est à porter au choix des composants et à la mise en œuvre aux points les plus faibles de la façade (fenêtres et parois vitrées, entrées d'air, coffres de volets roulants).

Des espaces tampons, entre la façade et les pièces principales du logement (loggias fermées, escaliers, coursives, rangements, salles de bains, ...), peuvent être utilisés pour atténuer les nuisances sonores.

Les toitures

Elles participent à l'isolement du bâtiment lorsqu'elles sont exposées au bruit de l'infrastructure.

POINTS A SURVEILLER



- 1) Piédroit :
 - continuité de l'isolant au niveau de la sablière.
- 2) Partie courante :
 - rapports d'essais avec description des composants,
 - mise en œuvre,
 - calcul et détail d'exécution.
- 3) Fenêtres de toit :
 - rapport d'essai du châssis (y compris l'entrée d'air ouverte)
- 4) Entrée d'air autoréglage :
 - rapport d'essai du $D_{n,e}$ (ou D_{n10}).
- 5) Chatière :
 - incidence possible du nombre de chatières par m^2 de toiture sur l'isolement

6) Conduit de fumée :

- étanchéité du raccord avec la toiture,
- isolation du conduit.

7) VMC :

- sortie d'air : raccord soigné

8) Raccordement des cloisons (pour les toitures lourdes),

- nature des cloisons (souple ou rigide) et détail de jonction,
- calcul de l'incidence des transmissions latérales.

Pour obtenir des isolements D_{nAT} compris entre 30 et 35 dB(A), on peut se référer aux exemples de solutions du CSTB. Au delà, une étude acoustique est nécessaire.

- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.
- L'arrêté n° 95-22 du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres.
- L'arrêté du 5 mai 1995, relatif au bruit des infrastructures routières.
- L'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

V - OBJECTIFS CONNEXES A L'ISOLATION ACOUSTIQUE DES FACADES

- Respecter les exigences de pureté de l'air par un renouvellement d'air dans les logements, conforme à l'arrêté du 24 mars 1982 modifié par celui du 28 octobre 1983.
- Maintenir le confort thermique dans les logements en saison chaude, fenêtres fermées (arrêté du 30 mai 1996, puis Nouvelle Réglementation Thermique en cours d'élaboration).
- Assurer la sécurité des habitants : prévention des risques d'asphyxie due aux équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à combustion (arrêté du 24 mars 1982), prévention des risques d'incendie (arrêté du 31 janvier 1986).
- Préserver l'équilibre entre le traitement des bruits intérieurs et le traitement des bruits extérieurs, en cas d'isolement de façade supérieur à la réglementation.
- Respecter un éclairage naturel satisfaisant des pièces.

TEXTES REGLEMENTAIRES CONCERNES :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, relatif à certains bâtiments autres que d'habitation

A N N E X E V

FICHE TECHNIQUE GYPSE

Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse

Le gypse, ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ce sont ces cavités naturelles qui sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse. Cette instabilité peut prendre trois aspects principaux :

■ **l'effondrement de terrain**, de 1 à 3 mètres de diamètre et parfois plus d'un mètre de profondeur, lorsque les cavités naturelles sont importantes et à faible profondeur ;

■ **l'affaissement de terrain**, déformation de la surface, qui peut atteindre plusieurs décimètres, lorsque les cavités sont de petit volume, ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la remontée du vide) ;

■ **la perte des caractéristiques mécaniques** (taux de travail admissible) représente la manifestation ultime de petits vides situés à grande profondeur qui décompriment les terrains jusqu'en surface.

Précautions

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque afin qu'ils prennent les dispositions suivantes :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes ;
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement.
C'est ainsi que, la dissolution du gypse étant favorisée par la circulation d'eaux souterraines, elle-même liée à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface, l'assainissement autonome est à éviter. L'assainissement collectif et l'adduction d'eau doivent de même être traités avec le plus grand soin pour éviter les pertes de réseaux .
- Il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse, et donc la dissolution de celui-ci.
- Il convient en outre d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment.

* * * * *

A N N E X E V I

FICHE TECHNIQUE SECHERESSE

Contexte

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années : le montant global des dommages ayant fait l'objet de la procédure « catastrophe naturelle » dépasse en effet les 6 milliards de francs au niveau national sur les dix dernières années. La procédure concerne ainsi 4100 communes en France, parmi lesquelles une cinquantaine situées dans le Val d'Oise.

La sécheresse et ses effets sur les constructions

Les matériaux argileux voient leurs propriétés fortement influencées par leur degré d'humidité : Ils gonflent et deviennent plastiques lorsque leur teneur en eau augmente et, à l'inverse, se rétractent et durcissent en séchant.

Selon la profondeur atteinte, ces alternances d'humectation-sécheresse peuvent entraîner un tassement différentiel du sol qui se traduit par des contraintes mécaniques importantes sur les fondations et, au bout du compte, par des dégâts aux constructions concernées.

Facteurs de prédisposition

Plusieurs éléments peuvent provoquer ou aggraver les risques en matière de sensibilité des bâtiments à la dessiccation du sol :

■ **la nature géologique du terrain** : les terrains argileux sont les plus sensibles (argiles mais aussi limons et marnes);

■ **la proximité d'arbres ou arbustes**, qui assèchent le terrain en profondeur lors des épisodes de sécheresse,

■ **la profondeur et le mode de réalisation des fondations** : les $\frac{3}{4}$ des sinistres « sécheresse » se produisent sur des maisons dont les fondations ne dépassent pas une profondeur de 80 cm,

■ **la topographie** : les maisons situées sur un terrain en pente sont plus sensibles.

Précautions (voir fiche DDEA ci-après)

* * * * *

Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

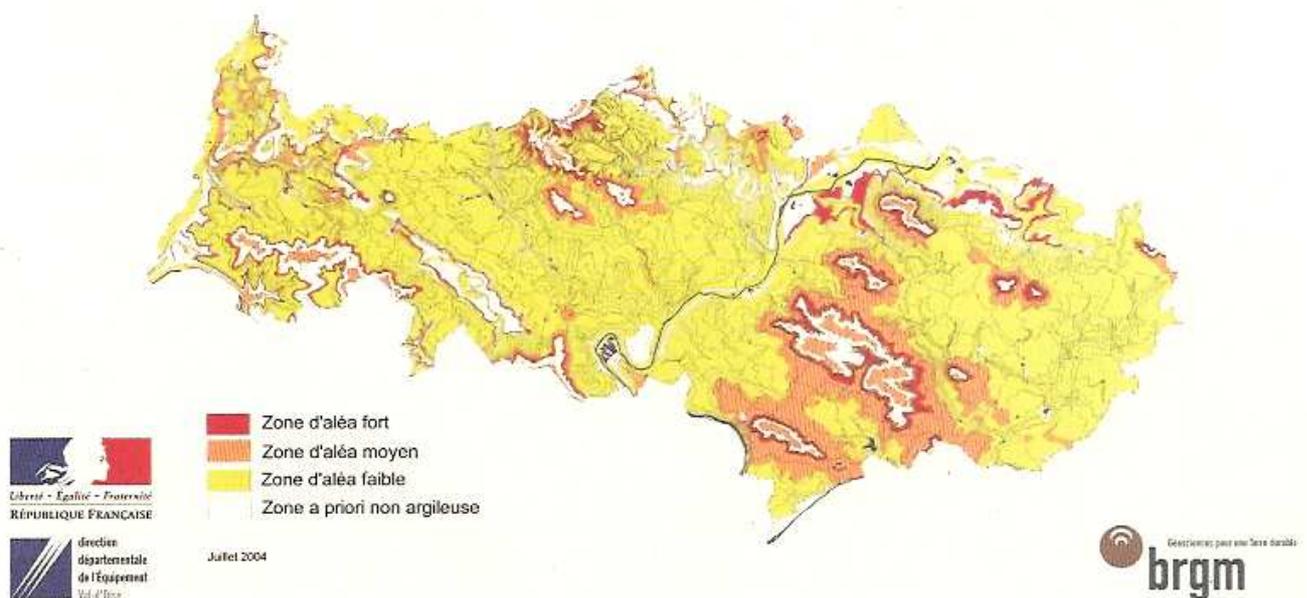
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

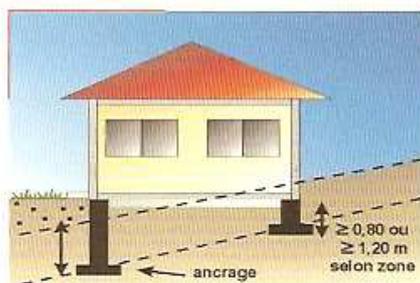
Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

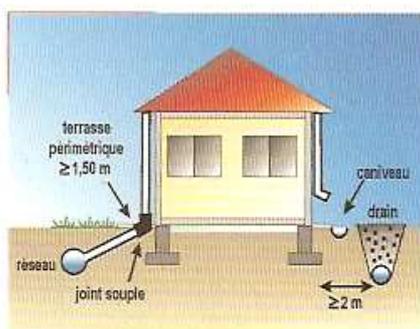
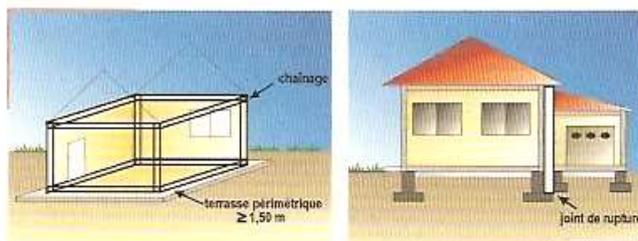


■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

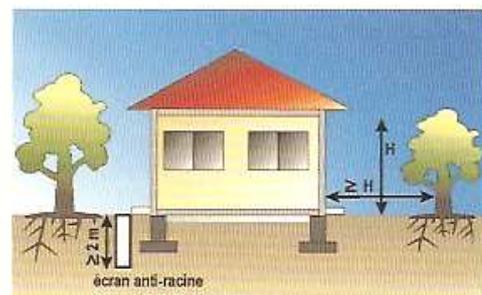


■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



ANNEXE VII

LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES

Nom de section	N°parcelle	N°voie	Nom de voie - Dénomination	
AY	154		Château du Haut Tertre	
BA	10	18	rue Jean XXIII	Le Prieuré
BA	341	72	rue de l'Eglise	Château Picot
BB	470		Château de la Tuyolle	
Domaine public			Rue de l'Ecce Homo	Chapelle de l'Ecce Homo
BX	243	172	rue Foch	
BX	239	15	rue Rouen des Mallets	
BX	558		Gare SNCF (Bâtiment voyageurs)	
BX	559	127	rue Foch	
BC	34	108	rue Foch	
BB	378	48	rue de Paris	
BB	90	14	rue de Paris	
BW	347	60	rue d'Herblay	
BC	540	76	rue de Vaucelles	
BC	535	75	rue de Vaucelles	
BC	722	71	rue de Vaucelles	
BC	811	69	rue de Vaucelles	
BD	151	77	rue de Vaucelles	
BD	150	79	rue de Vaucelles	
BD	149	81	rue de Vaucelles	
BD	148	83	rue de Vaucelles	
BD	506	87	rue de Vaucelles	
BC	862	33	rue Carnot	
BC	424	46	rue Carnot	
BC	425	44	rue Carnot	
BC	431	36	rue Carnot	
BC	509	27	rue Carnot	
BC	508	23	rue Carnot	
BC	692	21	rue Carnot	
BC	505	19	rue Carnot	
BC	503	15	rue Carnot	
BC	476	18	rue Carnot	
BC	477	16	rue Carnot	
BC	850	13	rue Carnot	
BC	478	14	rue Carnot	
BB	153	20	rue de la Tuyolle	Pigeonnier
BA	310	19	Rue de l'Eglise	
BB	153		Rue de la Tuyolle	Château de Vaucelles (maison Elie Wiesel)
BC	12	9	Place de Vaucelles	
BX	316	134	Rue Foch	
BW	236	8	Rue Pasteur	

ANNEXE VIII

LISTE DES ARBRES ISOLES CLASSES

Nom de section	N° parcelle	Espèce	N° et Nom de voie - Dénomination	
AZ	403	Araucaria	292	Rue de Paris
BA	10	Cèdre	14	Rue Jean XXIII (parc du Prieuré)
BA	384	Pin	9	Place Charles de Gaulle (devant la C.P.A.M.)
BA	384	Araucaria	174	Rue de Paris (dans le parc Henri Leyma, au fond de la place Luedinghausen)
BB	21	Cèdre de l'Atlas	56	Rue des Aulnays (Angle de la Rue des Aulnays et de la sente des Aumuses)
BB	138	Cèdre	14	Rue de la Marée
BB	138	Séquoia	14	Rue de la Marée
BC	582	Cèdre	10	Rue de Montmorency (à l'angle avec la rue de Bassano)

A N N E X E I X

CONTRAINTES D'URBANISATION A PROXIMITE DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

La commune de TAVERNY est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz.

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans les tableaux ci-après et qui sont issues des distances génériques disponibles pour le gaz :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 200 et PMS 40 bar	5 m	35 m	50 m
DN 200 et PMS 67,7 bar	5 m	55 m	70 m
DN 600 et PMS 67,7 bar	5 m	245 m	305 m
DN 750 et PMS 67,7 bar	5 m	330 m	405 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

Zone justifiant vigilance et information

La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.