



COMMUNE DE BEAUMONT-SUR-OISE
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE 5 : REGLEMENT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
À LA DCM D'APPROBATION DU

CACHET DE LA MAIRIE

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|------------|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES | 3 |
| Article 1 : Champ d'application territorial du plan | 4 |
| Article 2 : Division du territoire en zones | 4 |
| Article 3 : Adaptations mineures | 4 |
| Article 4 : Rappels | 5 |
| Article 5 : Protections, risques et nuisances | 6 |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 9 |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA | 10 |
| Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB | 21 |
| Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC | 31 |
| Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UX | 43 |
| Chapitre V – Dispositions applicables à la zone UM | 52 |
| TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 60 |
| Chapitre I Dispositions applicables à la zone AU1a | 61 |
| Chapitre II Dispositions applicables à la zone AU1b | 70 |
| Chapitre III Dispositions applicables à la zone AU2c | 78 |
| Chapitre I Dispositions applicables à la zone AU1e | 86 |
| TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 92 |
| Chapitre unique - Dispositions applicables à la zone A | 93 |
| TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 101 |
| Chapitre unique - Dispositions applicables à la zone N | 102 |
| DÉFINITIONS DES TERMES URBANISTIQUES | 110 |
| DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | 111 |
| LEXIQUE | 115 |
| NORMES DE STATIONNEMENT | 120 |
| PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES OUVERTURES ET LES LUCARNES SUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES | 123 |
| ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME | 127 |
| ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-5° DU CODE DE L'URBANISME | 132 |
| ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-II-5° DU CODE DE L'URBANISME | 134 |
| LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS | 159 |

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Beaumont-sur-Oise.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles (N).

Ces zones sont les suivantes.

- Zones urbaines : UA, UB, UC dont UCa et UCb, UX dont UXa.
- Zone à urbaniser : AU1a, AU1b, AU1e et AU2c
- Zones agricoles : A, Ae et Ap
- Zones naturelles : N,NL,Np,Nv,

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-V et R.123-11.d du code de l'urbanisme ;
- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.123-11.a° du code de l'urbanisme ;
- La localisation des éléments du patrimoine à préserver soumis aux dispositions des articles L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme ;
- Une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme, cela s'applique aux quartiers, ilots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciales, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour cet objectifs sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées ;

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

ARTICLE 4 : RAPPELS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.

La division d'une unité foncière, sur une période de moins de 10 ans, en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- 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'État, y compris 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 existante avant le commencement des travaux.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

ARTICLE 5 : PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

PROTECTIONS

ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Le patrimoine bâti local, murs de clôture, bâtiments remarquables, arbres, espaces boisés, milieux naturels identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonages font l'objet de protections en application de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme édictées en annexe du règlement.

ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-II-5° BIS DU CODE DE L'URBANISME

Les commerces identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonages font l'objet de protections en application de l'article L 123-1-5-II-5° bis du code de l'urbanisme édictées en annexe du règlement.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur (art. L.130-1 et suivants et R.123-11.a° du code de l'urbanisme). 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.

PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU

A l'intérieur du périmètre de protection immédiat défini au plan (en pièce 6 dites « annexes sanitaires ») du PLU, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'avis de l'hydro-geologue agréé.

Les établissements installations classées au titre de la protection de l'environnement ne pas autorisés.

SECTEUR SUSCEPTIBLE DE CONTENIR DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES.

Dans les secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques, toutes les mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

LISIÈRES BOISÉES

Les lisières des espaces boisés sont cartographiées sur le plan de zonage. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières.

RISQUES

RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIE A LA PRESENCE DE CARRIERES SOUTERRAINES ABANDONNEES

La commune est exposée au risque de mouvement de terrain lié à la présence d'ouvrages souterrains abandonnés. Un plan de prévention des risques naturels, annexé au présent PLU, a été approuvé le 27/07/2007 afin de prendre en compte ce risque dans l'aménagement. Dans les secteurs exposés, tout aménagement ou utilisation du sol devra respecter les dispositions issues de ce PPRN.

RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIE A LA DISSOLUTION NATURELLE DU GYPSE

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La carte du retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- De prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Des précautions particulières figurent dans le rapport de présentation dans la partie concernant les risques naturels.

RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIE AUX TERRAINS ALLUVIONNAIRES COMPRESSIBLES

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

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

RISQUE D'INONDATION

La commune est particulièrement concernée par le risque inondation : un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Le document est annexé au PLU et matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques

D'autre part, en lien avec le risque d'inondation par ruissellement, le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé, indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune :

- Dans les secteurs – agricoles ou naturels – éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et au sein desquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits, sur une largeur de 10m de part et d'autre du talweg toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une largeur de 10m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une largeur de 5m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque. ».

NUISANCES

NUISANCES SONORES

L'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres est obligatoires :

- Pour RD 922 et la RD 929 (type II) :
Dans une bande de 200m de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Nuisances sonores émanant de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle
Toutes constructions autorisées dans les zones de bruits feront l'objet de mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.147-6 du code de l'urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - D'industrie ;
 - D'entrepôts
 - Agricole
- La création ou agrandissement :
 - De terrains de camping ;
 - De parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
 - D'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - De terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Le stationnement permanent des caravanes, à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'article 2 ;
- Le changement de destination de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée en application de l'article L.123-1-5-II-5°bis du code de l'urbanisme.

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

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les conditions suivantes :
 - Sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité,
 - Sans apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
 - Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.
 - Les constructions et installations classées soumises à déclaration et à autorisation ou non destinées à abriter :
 - des activités artisanales ne dépassant pas 150m² de surface de plancher,
 - des activités commerciales ne dépassant pas 150m² de surface de plancher,
 - des activités de bureaux ne dépassant pas 80m² de surface de plancher,
 - Des hébergement hôtelier, de restaurant et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

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.

3.1 - ACCÈS

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 dons 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.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 - 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
- Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

RESEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

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

DECHETS

- Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

TRANCHEE COMMUNE AUX DIVERS RESEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques
- Soit à la limite d'emprise des voies privées.

6.2 - VOIES A CREER OU A ELARGIR

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

6.3 - CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux équipements publics ou d'intérêt général
- aux extensions des bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement.
- Les annexes

Les constructions pourront s'édifier en retrait si la continuité du bâti est assurée par des constructions ou un mur de clôtures ou les deux.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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.

Dans une bande de 25m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul indiquée au plan :

- Les constructions doivent être édifiées sur les limites latérales, afin que la continuité du bâti soit assurée.
- La continuité du bâti peut être interrompue par une ruelle, un passage ou une cour, existant ou à créer.
- Les constructions peuvent s'implanter en fond de terrain, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

Au-delà de la bande de 25m, les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

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

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur totale de la construction (H/2) avec un minimum de 2,5m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture principale.

7.2 - CAS PARTICULIERS :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux équipements publics
- Aux modifications et transformations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - Que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées, à conditions que les baies créées, s'il y en a, respectent la distance par rapport aux limites séparatives prévues à l'article 7.1
 - Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement de l'intérieur des constructions existantes sur les terrains voisins.
- Aux annexes

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions, il est autorisé de réduire la distance par rapport aux limites séparatives citée au point 7.1 du présent article (sauf dans le cas d'implantation en limite séparatives).

Dans le cas des piscines, celles-ci devront être à 2,5m minimum des limites latérales et des fonds de parcelle.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur de bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des ouvertures principales.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture principale.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux équipements public
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des ouvertures principales et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale se calcule entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel situé au droit de celui-ci.

10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- 12m à l'égout et 15m au faitage

Elle devra s'harmoniser aux hauteurs des constructions voisines.

10.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES CÔNES DE VUE DÉFINIS AU PLAN DE ZONAGE ET INSCRITS AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-III-2°

Les cônes de vue identifiés sont repris en annexe du règlement. Chacun modère la hauteur maximale des constructions de la manière suivante :

Cône de vue 1 : La hauteur au faitage des constructions ne pourront excéder la cote N.G.F 43,45.

Cône de vue 2 : La hauteur au faitage des constructions ne pourront excéder la cote N.G.F 43,20.

Cône de vue 3 : La hauteur au faitage des constructions ne pourront excéder la cote N.G.F 39,80.

10. 4 - CAS PARTICULIERS

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, et pour les équipements publics.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de leur aspect extérieur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénatures des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit,...) et prendre en compte la trame urbaine existante.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

L'architecture contemporaine devra s'insérer dans le milieu environnant.

11.2 - FAÇADES ET PIGNONS

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, modénatures, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les menuiseries doivent être plus hautes que larges. Dans les constructions anciennes, les menuiseries seront refaites à l'identique (matériau d'origine, proportions, découpes verticales et horizontales)

Les murs pignons en limite séparative devront recevoir un traitement adapté.

Les façades devront garantir un niveau de qualité permettant de s'intégrer dans le paysage environnant (matériaux, rythme des façades, ...)

Tout débords de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Leur usage pourra être interdit. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre. Les coffres et coulisses seront intégrés dans la maçonnerie.

En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou maqué derrière un lambrequin.

Devantures commerciales situées dans le périmètre de protection des monuments :

Dans le cadre de travaux de rénovation ou de modification d'une devanture commerciale (façade, enseigne), les prescriptions et les recommandations édictées au sein de la Charte de recommandations sur les devantures commerciales et les enseignes, annexée au PLU, devront être strictement respectées.

11.3 TOITURES :

La pente des toitures sera similaire à celle des constructions environnantes. Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, un terrassons, à une pente ou tout autre type de toiture, il pourra faire abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Les toitures terrasses pourront occasionnellement être autorisées et de manière ponctuelle avec des surfaces réduites, dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures plates des constructions ne devront pas être aménagées en terrasses accessibles.

Les châssis de toiture sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une dimension maximale de 80 cmx100cm et être dans le sens de la hauteur.

Les antennes, quel que soit leur nature, doivent être regroupées et fixées en un unique point en toiture. Les antennes paraboliques seront situées en toiture et éloignées au maximum de l'égout du toit. Elles seront peintes si nécessaire pour favoriser une meilleure intégration.

Les constructions destinées à accueillir un seul logement devront être équipées d'une antenne de télévision située en toiture de sorte que l'antenne soit le moins visible possible depuis la voie publique.

Pour les constructions destinées à accueillir plus d'un logement, toutes les mesures nécessaires devront être prises afin de permettre l'implantation d'une antenne collective de télévision en toiture.

11.4 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaires (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. La bonne intégration de ce dispositif peut suivre les recommandations de la DRAC du Val d'Oise.

Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Ils seront de préférence installés du côté opposé à celui de la rue.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires, seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Pour les constructions neuves à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet, de manière à ce que les panneaux soient considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

11.5 ACCESSOIRES TECHNIQUES :

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres, ..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés.

Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation,...).

Les coffrets techniques (électricité, gaz,...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans le mur de clôture et dissimulés.

11.6 CLOTURES

11.6.1 CLOTURES EN BORDURES DE VOIES

Elles devront comporter un mur bahut d'une hauteur de 80 cm maximum et seront surmontées d'une grille ou d'un grillage ou d'éléments en bois.

La hauteur maximum mesurée à partir du niveau de la voie est de 2m.

Elles pourront être doublée d'une haie vive ou comporter un festonnage et la même couleur que la sur-hauteur.

Les coffrets techniques (électricité, gaz,...), les interphones et les boites à lettres doivent être intégrés à la clôture.

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés en remplacement de mur plein existant dans d'autres matériaux à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine dans ce cas leur hauteur, et la hauteur de 2m peut être dépassée.

11.6.2 CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES ET DE FOND DE PARCELLE.

Elles peuvent prendre la forme de grilles (avec ou sans mur bahut), d'un mur plein, d'un grillage ou d'une palissade.

Elles peuvent être de même nature que les clôtures en bordures de voies.

Elles doivent être de préférence doublées d'une haie vive d'essences locales.

La hauteur maximum mesurée à partir du terrain naturel est de 2,60m.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes).

11.6.3 CAS PARTICULIER.

En zone de PPRI :

Dispositions applicables en zone bleue :

Il est strictement interdit de mettre en place des clôtures faisant obstacle à l'écoulement de la crue lorsqu'elles sont transversales au courant.

Dispositions applicables en zone verte :

Il est strictement interdit de mettre en place des clôtures non agricoles et des plantations denses faisant obstacle à l'écoulement de la crue, notamment lorsqu'elles sont transversales au courant.

11 - 7 PATRIMOINE BATI REMARQUABLE :

Des bâtiments remarquables ont été répertoriés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme et sont repérés sur le plan et en annexes du règlement dans la section « Patrimoine bâti remarquable ». Les interventions sur ces bâtiments (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou à tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction. Toute démolition est interdite.

En complément de ces règles, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13° du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

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

Pour les logements, il est exigé

- 1 place de stationnement jusqu'à 45 m² de surface de plancher,
- 2 places de stationnement de 45 à 90 m² de surface de plancher,
- 3 places de stationnement de 90 à 135 m² de surface de plancher,
- Puis une place de stationnement supplémentaire pour toute tranche de 20m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe « *Normes de stationnement* » du présent règlement.

12.3 - CAS PARTICULIERS

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 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 des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,

Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat (moins de 300 mètres),

Concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat (moins de 300 mètres).

12.4 - INTEGRATION DU STATIONNEMENT

Il est recommandé que les places de stationnement soient perméables.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations de haies, d'arbustes et d'arbres, 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 essences locales seront exigées.

Il est imposé le maintien d'au minimum 10% de surface en espace vert de pleine terre au sol ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisés les toitures terrasses végétalisées

En cas de zone de risques liés à un quelconque mouvement de terrain, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrits en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES :

Les capteurs solaires sont interdits par l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètres des monuments historiques.

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

Les capteurs solaires sont à installer de préférence du côté opposé à la rue.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - D'industrie ;
 - D'entrepôts, sauf ceux autorisés à l'article 2.
 - Agricole
- La création ou agrandissement :
 - De terrains de camping ;
 - De parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
 - D'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - De terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Le stationnement permanent des caravanes, à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'article 2 ;

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

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les conditions suivantes :
 - Les constructions et installations classées soumises à déclaration et à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de restaurant et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :
 - Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
 - ⊖ Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
 - ⊖ Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.

- Les entrepôts liés aux activités commerciales et artisanales autorisées dans la limite de 100 m² de surface de plancher ;
- Les entrepôts destinés aux équipements d'intérêt général.
- Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement, de ne pas être visible depuis l'espace public et d'être masqué par des panneaux de bois ou haies végétales ;
- Les dépôts d'hydrocarbures complément de chaufferie à condition de ne pas être visible depuis l'espace public, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et d'être masqué par des panneaux de bois ou haies végétales ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

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 la construction autorisée 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.

3.1 - ACCÈS

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 dons 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.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La largeur des voies privées ne pourra pas être inférieure à 3,5m.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
- Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.
- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

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

DECHETS

- Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

TRANCHEE COMMUNE AUX DIVERS RESEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition

d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 4 m minimum par rapport aux voies publiques.

Cette distance peut être réduite dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables :

- Aux modifications, transformations, extensions ou reconstructions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué ;
- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux équipements publics

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales ou présenter des marges d'isolement décrites ci-dessous :

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

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur totale (H/2) de la construction avec un minimum de 2,5m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture principale.

7.2 - CAS PARTICULIERS :

Les dispositions de l'article 7.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route ;
- Aux modifications, transformations et reconstruction de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées, et qu'elles ne compromettent pas la source en lumière des ouvertures principales des constructions existants sur les terrains voisins, à conditions que les baies créées, s'il y en a, respectent la distance par rapport aux limites séparatives prévues à l'article 7.1
- Aux équipements publics.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions, il est autorisé de réduire la distance par rapport aux limites séparatives citée au point 7.1 du présent article.

Dans le cas des piscines, celles-ci devront être à 2,5m minimum des limites latérales et des fonds de parcelle.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur de bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des ouvertures principales.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture principale.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux équipements publics
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des ouvertures principales et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

9.2 - CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux équipements publics
- Aux modifications, transformations ou extension de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale se calcule entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel situé au droit de celui-ci.

10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- 15 m au faitage.
- 12 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

Un dépassement de hauteur, dans la limite d'1m est autorisé, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines existantes sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée. Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de leur aspect extérieur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénatures des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit,...) et prendre en compte la trame urbaine existante.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

L'architecture contemporaine devra s'insérer dans le milieu environnant.

11.2 - FAÇADES ET PIGNONS

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, modénatures, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les murs pignons en limite séparative devront recevoir un traitement adapté.

Les façades devront garantir un niveau de qualité permettant de s'intégrer dans le paysage environnant (matériaux, rythme des façades, ...)

Tout débords de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Leur usage pourra être interdit. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.

En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.

Devantures commerciales situées dans le périmètre de protection des monuments :

Dans le cadre de travaux de rénovation ou de modification d'une devanture commerciale (façade, enseigne), les prescriptions et les recommandations édictées au sein de la Charte de recommandations sur les devantures commerciales et les enseignes, annexée au PLU, devront être strictement respectées.

11.3 TOITURES :

La pente des toitures sera similaire à celle des constructions environnantes. Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, un terrassons, à une pente ou tout autre type de toiture, il pourra faire abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures plates des constructions ne devront pas être aménagées en terrasses accessibles.

Les châssis de toiture sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une dimension maximale de 80 cmx100cm et être dans le sens de la hauteur.

Les antennes, quel que soit leur nature, doivent être regroupées et fixées en un unique point en toiture. Les antennes paraboliques seront situées en toiture et éloignées au maximum de l'égout du toit. Elles seront peintes si nécessaire pour favoriser une meilleure intégration.

Les constructions destinées à accueillir un seul logement devront être équipées d'une antenne de télévision située en toiture de sorte que l'antenne soit le moins visible possible depuis la voie publique.

Pour les constructions destinées à accueillir plus d'un logement, toutes les mesures nécessaires devront être prises afin de permettre l'implantation d'une antenne collective de télévision en toiture.

11.4 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. La bonne intégration de ce dispositif peut suivre les recommandations de la DRAC du Val d'Oise.

Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Ils seront de préférence installés du côté opposé à celui de la rue.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires, seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Pour les constructions neuves à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet, de manière à ce que les panneaux soient considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

11.5 ACCESSOIRES TECHNIQUES :

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres,..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés.

Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation,...).

Les coffrets techniques (électricité, gaz,...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans le mur de clôture et dissimulés.

11.6 CLOTURES

11.6.1 CLOTURES EN BORDURES DE VOIES

Elles devront comporter un mur bahut d'une hauteur de 80 cm maximum et seront surmontées d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois.

La hauteur maximum mesurée à partir du niveau de la voie est de 2m.

Elles pourront être doublée d'une haie vive ou comporter un festonnage et la même couleur que la sur-hauteur.

Les coffrets techniques (électricité, gaz,...), les interphones et les boîtes à lettres doivent être intégrés à la clôture.

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés en remplacement de mur plein existant dans d'autres matériaux à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine dans ce cas leur hauteur, et la hauteur de 2m peut être dépassée.

11.6.2 CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES ET DE FOND DE PARCELLE.

Elles peuvent prendre la forme de grilles (avec ou sans mur bahut), d'un mur plein, d'un grillage ou d'une palissade.

Elles peuvent être de même nature que les clôtures en bordures de voies.

Elles doivent être de préférence doublées d'une haie vive d'essences locales.

La hauteur maximum mesurée à partir du terrain naturel est de 2,60m.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes).

11.6.3 CAS PARTICULIER.

En zone de périmètre de protection des Monuments Historiques :

Les matériaux composites sont proscrits.

11 - 7 PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE :

Des bâtiments remarquables ont été répertoriés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme et sont repérés sur le plan et en annexes du règlement dans la section « Patrimoine bâti remarquable ». Les interventions sur ces bâtiments (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou à tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction. Toute démolition est interdite.

En complément de ces règles, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13° du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

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

Pour les logements, il est exigé

- 1 place de stationnement jusqu'à 45 m² de surface de plancher,
- 2 places de stationnement de 45 à 90 m² de surface de plancher,
- 3 places de stationnement de 90 à 135 m² de surface de plancher,
- Puis une place de stationnement supplémentaire pour toute tranche de 20m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe « *Normes de stationnement* » du présent règlement.

12.3 - CAS PARTICULIERS

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 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 des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,

Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat (moins de 300 mètres),

Concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat (moins de 300 mètres).

12.4 - INTEGRATION DU STATIONNEMENT

Il est recommandé que les places de stationnement soient perméables.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations de haies, d'arbustes et d'arbres, 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 essences locales seront exigées.

Il est imposé le maintien d'au minimum 20% de surface en espace vert de pleine terre au sol ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisés les toitures terrasses végétalisées

En cas de zone de risques liés à un quelconque mouvement de terrain, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus. Les constructions doivent être implantées dans le respect de ces arbres. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de la même espèce ou aillant un développement équivalent dans le cadre d'une gestion du patrimoine naturel.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrit en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES :

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

Les capteurs solaires sont à installer de préférence du côté opposé à la rue.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - D'industrie ;
 - D'entrepôts
 - Agricole
- La création ou agrandissement :
 - De terrains de camping ;
 - De parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
 - D'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - De terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Le stationnement permanent des caravanes, à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'article 2 ;

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les conditions suivantes :
 - Les constructions et installations classées soumises à déclaration et à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de restaurant, les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :
 - Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
 - Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
 - ⊖ Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.
- Les entrepôts liés aux activités commerciales et artisanales autorisées dans la limite de 100 m² de surface de plancher ;
- Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement, de ne pas être visible depuis l'espace public et d'être masqué par des panneaux de bois ou haies végétales ;
- Les dépôts d'hydrocarbures complément de chaufferie à condition de ne pas être visible depuis l'espace public, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et d'être masqué par des panneaux de bois ou haies végétales ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

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 la construction autorisée 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.

3.1 - ACCÈS

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 dons 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.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La largeur des voies privées ne pourra pas être inférieure à 3,5m.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
- Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.
- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

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

DECHETS

- Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

TRANCHEE COMMUNE AUX DIVERS RESEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Pour tous les terrains
 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 4 m minimum par rapport aux voies publiques.
 - Cette distance peut être réduite dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions.
- Dans le cas des terrains à l'angle de deux voies :
 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 4m minimum par rapport aux voies publiques sur le coté le moins large de la parcelle, et un retrait de 2m minimum par rapport aux voies publiques sur le coté le plus large de la parcelle. .Cette règle ne s'applique pas au secteur UCb
 - Cette distance peut être réduite dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions.
- Les constructions doivent être édifiées dans une bande 60m par rapport à la limite des voies publiques. Cette règle ne s'applique pas au secteur UCa.
- Au-delà de la bande de 60m, peuvent être édifiées les abris de jardins de moins de 5m² de surface de plancher et d'une hauteur inférieure à 2,5m, ainsi que les piscines non couvertes.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables :

- Aux modifications, transformations, extensions ou reconstructions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué ;
- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux équipements publics

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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.

En secteur UC

- Dans une bande de 30m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement :
 - Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales,
- Au-delà de la bande de 30m, les constructions doivent être édifiées avec les marges d'isolement suivantes :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur totale (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur totale (H/2) de la construction avec un minimum de 2,5m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture principale.

- En fond de terrain, les marges d'isolement suivante doivent être respectées.

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

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur totale (H/2) de la construction avec un minimum de 2,5m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture principale.

En secteur UCa et UCb :

- Dans une bande de 30m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement :
 - Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales.
- Au-delà de la bande de 30m, les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

7.2 - CAS PARTICULIERS :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si l'une des conditions suivantes est respectée :

- Si une construction existe en limite séparative sur la parcelle voisine, le bâtiment à édifier peut s'y adosser, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris des façades).

Les dispositions de l'article 7.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route ;
- Aux modifications, transformations et reconstruction de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées, et qu'elles ne compromettent pas la source en lumière des ouvertures principales des

constructions existants sur les terrains voisins, à conditions que les baies créées, s'il y en a, respectent la distance par rapport aux limites séparatives prévues à l'article 7.1.

- Aux équipements publics.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions, il est autorisé de réduire la distance par rapport aux limites séparatives citée au point 7.1 du présent article.

Dans le cas des piscines, celles-ci devront être à 2,5m minimum des limites latérales et des fonds de parcelle.

7.3 - CAS PARTICULIERS DU SECTEUR UC_B :

En plus des exceptions citées au point 7.2, les dispositions de l'article 7.1 ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt général.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- **En UC_a**, la distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m.
- **En UC**, la distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 8m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur de bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des ouvertures principales.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture principale.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux équipements publics.
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des ouvertures principales et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.
- En plus des exceptions citées au point 8.2, les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt général dans le secteur Ucb.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

9.2 - CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux équipements publics,
- Aux modifications, transformations ou extension de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.
- En plus des exceptions citées au point 9.2, les dispositions de l'article 9.1 ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt général dans le secteur UCb

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale se calcule entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel situé au droit de celui-ci.

10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions, ne peut excéder :

- En **Uca et UCb** :
 - 9m à l'égout et 12 m au faitage
 - 9 m à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.
- En **UC**
 - 6m à l'égout et 9m au faitage.
 - 6m à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient et aux équipements publics et d'intérêt général.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de leur aspect extérieur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénatures des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit,...) et prendre en compte la trame urbaine existante.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

L'architecture contemporaine devra s'insérer dans le milieu environnant.

11.2 - FAÇADES ET PIGNONS

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, modénatures, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les murs pignons en limite séparative devront recevoir un traitement adapté.

Les façades devront garantir un niveau de qualité permettant de s'intégrer dans le paysage environnant (matériaux, rythme des façades, ...)

Tout débords de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Leur usage pourra être interdit. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.

En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.

Devantures commerciales situées dans le périmètre de protection des monuments :

Dans le cadre de travaux de rénovation ou de modification d'une devanture commerciale (façade, enseigne), les prescriptions et les recommandations édictées au sein de la Charte de recommandations sur les devantures commerciales et les enseignes, annexée au PLU, devront être strictement respectées.

11.3 TOITURES :

La pente des toitures sera similaire à celle des constructions environnantes. Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, un terrassons, à une pente ou tout autre type de toiture, il pourra faire abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures plates des constructions ne devront pas être aménagées en terrasses accessibles.

Les châssis de toiture sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une dimension maximale de 80 cmx100cm et être dans le sens de la hauteur.

Les antennes, quel que soit leur nature, doivent être regroupées et fixées en un unique point en toiture. Les antennes paraboliques seront situées en toiture et éloignées au maximum de l'égout du toit. Elles seront peintes si nécessaire pour favoriser une meilleure intégration.

Les constructions destinées à accueillir un seul logement devront être équipées d'une antenne de télévision située en toiture de sorte que l'antenne soit le moins visible possible depuis la voie publique.

Pour les constructions destinées à accueillir plus d'un logement, toutes les mesures nécessaires devront être prises afin de permettre l'implantation d'une antenne collective de télévision en toiture.

11.4 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaires (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. La bonne intégration de ce dispositif peut suivre les recommandations de la DRAC du Val d'Oise.

Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Ils seront de préférence installés du côté opposé à celui de la rue.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires, seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Pour les constructions neuves à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet, de manière à ce que les panneaux soient considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

11.5 ACCESSOIRES TECHNIQUES :

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres, ..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés.

Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans le mur de clôture et dissimulés.

11.6 CLOTURES

11.6.1 CLOTURES EN BORDURES DE VOIES

Elles devront comporter un mur bahut d'une hauteur de 80 cm maximum et seront surmontées d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois

La hauteur maximum mesurée à partir du niveau de la voie est de 2m.

Elles pourront être doublée d'une haie vive ou comporter un festonnage et la même couleur que la sur-hauteur.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...), les interphones et les boîtes à lettres doivent être intégrés à la clôture.

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés en remplacement de mur plein existant dans d'autres matériaux à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine dans ce cas leur hauteur, et la hauteur de 2m peut être dépassée.

11.6.2 CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES ET DE FOND DE PARCELLE.

Elles peuvent prendre la forme de grilles (avec ou sans mur bahut), d'un mur plein, d'un grillage ou d'une palissade.

Elles peuvent être de même nature que les clôtures en bordures de voies.

Elles doivent être de préférence doublées d'une haie vive d'essences locales.

La hauteur maximum mesurée à partir du terrain naturel est de 2,60m.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes).

11 - 7 PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE :

Des bâtiments remarquables ont été répertoriés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme et sont repérés sur le plan et en annexes du règlement dans la section « Patrimoine bâti remarquable ». Les interventions sur ces bâtiments (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou à tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction. Toute démolition est interdite.

En complément de ces règles, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13° du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

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

Pour les logements, il est exigé

- 1 place de stationnement jusqu'à 45 m² de surface de plancher,
- 2 places de stationnement de 45 à 90 m² de surface de plancher,
- 3 places de stationnement de 90 à 135 m² de surface de plancher,
- Puis une place de stationnement supplémentaire pour toute tranche de 20m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.

12.3 - CAS PARTICULIERS

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 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 des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,

Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat (moins de 300 mètres),

Concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat (moins de 300 mètres).

1 2 . 4 - INTEGRATION DU STATIONNEMENT

Il est recommandé que les places de stationnement soient perméables.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES

1 3 . 1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations de haies, d'arbustes et d'arbres, 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 essences locales seront exigées.

Il est imposé le maintien d'au minimum 30% de surface en espace vert de pleine terre au sol ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisés les toitures terrasses végétalisées

En cas de zone de risques liés à un quelconque mouvement de terrain, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus. Les constructions doivent être implantées dans le respect de ces arbres. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de la même espèce ou aillant un développement équivalent dans la cadre d'une gestion du patrimoine naturel.

1 3 . 2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrit en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES :

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

Les capteurs solaires sont à installer de préférence du côté opposé à la rue.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - D'habitation sauf celles autorisées à l'article 2 ;
 - Agricole ;
- La création ou agrandissement :
 - De terrains de camping ;
 - De parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
 - D'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - De terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Le stationnement permanent des caravanes ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'art 2.
- Les équipements de santé ou paramédicaux.
- La création, l'extension ou l'aménagement de locaux en sous-sol.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les conditions suivantes :
 - En **UX** : les constructions et installations classées soumises à déclaration et à autorisation ou non destinées à abriter des activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, de bureaux, de restauration, d'hébergement hôtelier et les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :
 - Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
 - Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
 - Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.

- En **UXa** : les constructions destinées à abriter des activités de bureaux, à condition de ne pas :
 - Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
 - Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
 - Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité autorisée et destinées au gardiennage.
- Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui concerne l'aspect. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et d'être masqués par des panneaux de bois ou haies végétales ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

ARTICLE UX 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 la construction autorisée 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.

ACCES

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 ;

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune construction, établissement et installation ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.

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 y faire demi-tour ;

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
- Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.
- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

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

DECHETS

- Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

TRANCHEE COMMUNE AUX DIVERS RESEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Toute construction doit être édifiée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6m.
- Cette distance peut être réduite dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions.

6.2 - CAS PARTICULIER

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt général
- Aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

6.3 - A PROXIMITE DE LA VOIE FERREE

Dans le cas des bâtiments d'habitation souhaitant s'implanter à proximité de la voie ferrée, une distance minimum de 20m par rapport aux rails sera conservée.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêts général liés à la voirie et aux réseaux divers et aux équipements publics.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

Règle générale applicable aux marges d'isolement.

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

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur totale (H/2) de la construction avec un minimum de 4m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouverture principale. (Cette disposition n'est pas applicable en limite des secteurs de la zone urbaine voisine).

7.2 - CAS PARTICULIERS :

- Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.
- En limite de zone, les marges d'isolement s'imposent.

Les dispositions de l'article 7.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux équipements publics
- Aux modifications et transformations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - Que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées, à conditions que les baies créées, s'il y en a, respectent la distance par rapport aux limites séparatives prévues à l'article 7.1.
 - Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage d'une ouverture principale.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions, il est autorisé de réduire la distance par rapport aux limites séparatives citée au point 7.1 du présent article.

Dans le cas des piscines, celles-ci devront être à 2,5m minimum des limites latérales et des fonds de parcelle.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur de bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des ouvertures principales.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture principale.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux équipements publics,
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des ouvertures principales et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

9.2 - CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux équipements publics,
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale se calcule entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel situé au droit de celui-ci.

10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12m.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, aux installations ou équipements, lorsque des nécessités technique d'utilisation le justifient.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de leur aspect extérieur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Lorsque le bâtiment à construire a pour objet l'installation d'un équipement, industriel, commercial ou artisanal, un travail de composition architecturale devra être mené.

Les prescriptions suivantes devront être respectées :- volumétrie : Il sera recherché une volumétrie simple, transcrivant la vocation « activités » - Les parties « bureaux » devront être intégrées au volume de la construction.

11.2 - FAÇADES ET PIGNONS

Tout débords de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Leur usage pourra être interdit. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.

En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la

façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.

Dans le cas d'un linéaire supérieur à 15m, la construction devra faire l'objet d'un traitement architectural particulier afin d'éviter l'effet monolithique (recoupement de façades, décrochés,...)

11.3 TOITURES :

Les toitures terrasses pourront être autorisées dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures plates des constructions ne devront pas être aménagées en terrasses accessibles.

Les antennes, quelles que soit leur nature, doivent être regroupées et fixées en un unique point en toiture.

Les bâtiments devant offrir une certaine monumentalité peuvent présenter des volumes de toitures différents.

11.4 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaires (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. La bonne intégration de ce dispositif peut suivre les recommandations de la DRAC du Val d'Oise.

Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Ils seront de préférence installés du côté opposé à celui de la rue.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires, seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Pour les constructions neuves, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet, de manière à ce que les panneaux soient considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

11.5 ACCESSOIRES TECHNIQUES :

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteur, boîtes à lettres,..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés. Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation,...). Les coffrets techniques (électricité, gaz,...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans le mur de clôture et dissimulés.

Les équipements d'infrastructures tels que des transformateurs, ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent.

11.6 CLOTURES

La hauteur maximum depuis le niveau de la voie est de 2 m pour les clôtures sur rue.

La hauteur maximum mesurée à partir du terrain naturel est de 2,60m pour les limites séparative et de fond de terrain.

Elles sont dans la mesure du possible doublées d'une haie vive.

En zone de PPRI :

Dispositions applicables en zone bleue :

Il est strictement interdit de mettre en place des clôtures faisant obstacle à l'écoulement de la crue lorsqu'elles sont transversales au courant.

Dispositions applicables en zone verte :

Il est strictement interdit de mettre en place des clôtures non agricoles et des plantations denses faisant obstacle à l'écoulement de la crue, notamment lorsqu'elles sont transversales au courant.

En complément de ces règles, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

1 2 . 1 - GENERALITES

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

1 2 . 2 - NORMES DE STATIONNEMENT

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe du présent règlement y faisant référence.

La surface dédiée au stationnement ne pourra pas dépasser la surface construite.

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.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

1 2 . 3 - INTEGRATION DU STATIONNEMENT

Il est recommandé que les places de stationnement soient perméables.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES

1 3 . 1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations de haies, d'arbustes et d'arbres 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.

Les essences locales seront exigées.

Il est imposé 20% de surface de pleine terre végétalisée au sol ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisé les toitures terrasses végétalisées ;

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus. Les constructions doivent être implantées dans le respect de ces arbres. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de la même espèce ou aillant un développement équivalent dans le cadre d'une gestion du patrimoine naturel.

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 d'allés, etc....).

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert.

Parcs de stationnement et leurs accès.

Des écrans sous forme de véritable structure végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, des aires de stockage de tous types, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfait.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrit en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES :

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

ARTICLE UX 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

ARTICLE UM 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes destinations ou occupations du sol qui ne seraient pas compatibles avec la présence les périmètres de captage d'eau potable immédiat et rapproché sont interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 sont également interdites.

ARTICLE UM 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les conditions suivantes :
 - Les constructions et le réaménagement de bâtiments à usage sanitaire ou hospitalier, clinique, maisons de santé et de repos relevant d'une activité paramédicale.
 - Les constructions à usage hôtelier, liées à l'activité sanitaire ainsi que les installations sportives et de loisirs s'y rapportant.
 - Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de services publics à caractère sanitaire et social, dans la limite de 150m² de surface de plancher.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
 - Ne pas apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
 - Ne pas être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.
- Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant, l'extension des constructions à condition que la surface de plancher totale, après extension, n'excède pas 150m².
- Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement, de ne pas être visible depuis l'espace public et d'être masqué par des panneaux de bois ou haies végétales ;
- Les dépôts d'hydrocarbures complément de chaufferie à condition de ne pas être visible depuis l'espace public, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et d'être masqué par des panneaux de bois ou haies végétales ; et ne pas dépasser une capacité de 5000 litres.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
 - En raison du périmètre de captage rapproché d'eau potable, les excavations temporaires ou permanentes, d'une profondeur supérieure à 3mètres ne sont autorisées que sous avis

favorable de la délégation territoriale de l'Agence régionale de la santé, préalablement consultée. Le contenu du dossier à fournir à celle-ci doit faire le point sur les risques de pollution de l'aquifère capté engendrés par le projet et présenter les mesures prises pour les prévenir. Toutefois, en cas d'urgence nécessitant une intervention sans délai, la consultation précitée n'est pas obligatoire. Dans ce cas, une information doit être faite auprès de la délégation territoriale de l'Agence régionale de la santé dans les meilleurs délais.

ARTICLE UM 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 la construction autorisée 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.

3.1 - ACCÈS

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 dons 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.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La largeur des voies privées ne pourra pas être inférieure à 3,5m.

ARTICLE UM 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

EAU POTABLE

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

Eaux USEES

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;

- Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

RESEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

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

DECHETS

- Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

TRANCHEE COMMUNE AUX DIVERS RESEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE UM 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UM 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 4 m minimum par rapport aux voies publiques.
- Cette distance peut être réduite dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables :

- Aux modifications, transformations, extensions ou reconstructions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué ;

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE UM 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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.

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

7.2 - CAS PARTICULIERS

Dans le cas d'isolement par l'extérieur des constructions, il est autorisé de réduire la distance par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas des piscines, celles-ci devront être à 2,5m minimum des limites latérales et des fonds de parcelle.

ARTICLE UM 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur de bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des ouvertures principales.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture principale.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des ouvertures principales et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UM 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UM 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale se calcule entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel situé au droit de celui-ci.

10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- 9 m

10.3 - CAS PARTICULIERS

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

Un dépassement de hauteur, dans la limite d'1m est autorisé, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines existantes sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UM 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de leur aspect extérieur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

11.2 - FAÇADES ET PIGNONS

Tout débords de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Leur usage pourra être interdit. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.

En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.

11.3 TOITURES :

La pente des toitures sera similaire à celle des constructions environnantes. Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, un terrassons, à une pente ou tout autre type de toiture, il pourra faire abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures plates des constructions ne devront pas être aménagées en terrasses accessibles.

Les antennes, quelles que soit leur nature, doivent être regroupées et fixées en un unique point en toiture.

11.4 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaires (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. La bonne intégration de ce dispositif peut suivre les recommandations de la DRAC du Val d'Oise.

Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Ils seront de préférence installés du côté opposé à celui de la rue.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires, seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Pour les constructions neuves à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet, de manière à ce que les panneaux soient considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

11.5 ACCESSOIRES TECHNIQUES :

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteur, boîtes à lettres,..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés. Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposés pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation,...). Les coffrets techniques (électricité, gaz,...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans le mur de clôture et dissimulés.

Les équipements d'infrastructures tels que les transformateurs, ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent.

11.6 CLOTURES

La hauteur maximum depuis le niveau de la voie est de 2 m pour les clôtures sur rue.

La hauteur maximum mesurée à partir du terrain naturel est de 2,60m pour les limites séparative et de fond de terrain.

Elles sont dans la mesure du possible doublées d'une haie vive.

En complément de ces règles, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU.

ARTICLE UM 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13° du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

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

Pour les logements, il est exigé

- 1 place de stationnement jusqu'à 45 m² de surface de plancher,
- 2 places de stationnement de 45 à 90 m² de surface de plancher,
- 3 places de stationnement de 90 à 135 m² de surface de plancher,
- Puis une place de stationnement supplémentaire pour toute tranche de 20m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe « *Normes de stationnement* » du présent règlement.

12.3 - INTEGRATION DU STATIONNEMENT

Il est recommandé que les places de stationnement soient perméables.

ARTICLE UM 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations de haies, d'arbustes et d'arbres, 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 essences locales seront exigées.

Il est imposé le maintien d'au minimum 30% de surface en espace vert de pleine terre au sol ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisés les toitures terrasses végétalisées

En cas de zone de risques liés à un quelconque mouvement de terrain, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus. Les constructions doivent être implantées dans le respect de ces arbres. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de la même espèce ou aillant un développement équivalent dans la cadre d'une gestion du patrimoine naturel.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrit en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

ARTICLE UM14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UM 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES :

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

Les capteurs solaires sont à installer de préférence du côté opposé à la rue.

ARTICLE UM 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1A

ARTICLE AU1A - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - Commerces si ces derniers dépassent 100m² de surface de plancher
 - Bureaux si ces derniers dépassent 80m² de surface de plancher
 - Artisanat
 - Industrielle
 - Agricole
 - Hébergement hôtelier
 - Restauration
- La création ou agrandissement :
 - De terrains de camping ;
 - De parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
 - D'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - De terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Le stationnement permanent des caravanes ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'art 2.

ARTICLE AU1- 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les conditions suivantes :
 - Les constructions et installations classées soumises à déclaration et à autorisation ou non, destinées à abriter des activités commerciales, de bureaux, et les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :
 - Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
 - Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
 - Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

ARTICLE AU1A - 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 la construction autorisée 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.

3.1 - 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 dons 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.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La largeur des voies privées ne pourra pas être inférieure à 4m.

ARTICLE AU1A - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
- Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.
- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

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

DECHETS

- Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

TRANCHEE COMMUNE AUX DIVERS RESEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE AU1A - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1A - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées:

- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux constructions et installations publiques.

ARTICLE AU1A - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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 peuvent être ou non édifiées en limite latérale.

ARTICLE AU1A - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux équipements publics,
- Aux modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des constructions existantes et que les distances entre les constructions ne soient pas diminuées.

ARTICLE AU1A - 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Non réglementé

ARTICLE AU1A - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale du bâtiment est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction, jusqu'au faîtage.

10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 15 mètres.

ARTICLE AU1A- 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de leur aspect extérieur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénatures des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit,...) et prendre en compte la trame urbaine existante.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

L'architecture contemporaine devra s'insérer dans le milieu environnant.

11.2 - FAÇADES ET PIGNONS

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, modénatures, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les murs pignons en limite séparative devront recevoir un traitement adapté.

Les façades devront garantir un niveau de qualité permettant de s'intégrer dans le paysage environnant (matériaux, rythme des façades, ...)

Tout débords de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Leur usage pourra être interdit. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.

En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.

Devantures commerciales situées dans le périmètre de protection des monuments :

Dans le cadre de travaux de rénovation ou de modification d'une devanture commerciale (façade, enseigne), les prescriptions et les recommandations édictées au sein de la Charte de recommandations sur les devantures commerciales et les enseignes, annexée au PLU, devront être strictement respectées.

11.3 TOITURES :

La pente des toitures sera similaire à celle des constructions environnantes. Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, un terrassons, à une pente ou tout autre type de toiture, il pourra faire abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures plates des constructions ne devront pas être aménagées en terrasses accessibles.

Les châssis de toiture sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une dimension maximale de 80 cmx100cm et être dans le sens de la hauteur.

Les antennes, quelque soit leur nature, doivent être regroupées et fixées en un unique point en toiture. Les antennes paraboliques seront situées en toiture et éloignées au maximum de l'égout du toit. Elles seront peintes si nécessaire pour favoriser une meilleure intégration.

Les constructions destinées à accueillir un seul logement devront être équipées d'une antenne de télévision située en toiture de sorte que l'antenne soit le moins visible possible depuis la voie publique.

Pour les constructions destinées à accueillir plus d'un logement, toutes les mesures nécessaires devront être prises afin de permettre l'implantation d'une antenne collective de télévision en toiture.

11.4 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaires (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. La bonne intégration de ce dispositif peut suivre les recommandations de la DRAC du Val d'Oise.

Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Ils seront de préférence installés du côté opposé à celui de la rue.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires, seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Pour les constructions neuves à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet, de manière à ce que les panneaux soient considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

11.5 ACCESSOIRES TECHNIQUES :

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres,..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés.

Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation,...).

Les coffrets techniques (électricité, gaz,...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans le mur de clôture et dissimulés.

11.6 CLOTURES

11.6.1 CLOTURES EN BORDURES DE VOIES

Elles devront comporter un mur bahut d'une hauteur de 80 cm maximum et seront surmontées d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois.

La hauteur maximum mesurée à partir du niveau de la voie est de 2m.

Elles pourront être doublée d'une haie vive ou comporter un festonnage et la même couleur que la sur-hauteur.

Les coffrets techniques (électricité, gaz,...), les interphones et les boîtes à lettres doivent être intégrés à la clôture.

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés en remplacement de mur plein existant dans d'autres matériaux à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine dans ce cas leur hauteur, et la hauteur de 2m peut être dépassée.

11.6.2 CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES ET DE FOND DE PARCELLE.

Elles peuvent prendre la forme de grilles (avec ou sans mur bahut), d'un mur plein, d'un grillage ou d'une palissade.

Elles peuvent être de même nature que les clôtures en bordures de voies.

Elles doivent être de préférence doublées d'une haie vive d'essences locales.

La hauteur maximum mesurée à partir du terrain naturel est de 2,60m.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes).

11.6.3 CAS PARTICULIER.

En zone de PPRI :

Dispositions applicables en zone bleue :

Il est strictement interdit de mettre en place des clôtures faisant obstacle à l'écoulement de la crue lorsqu'elles sont transversales au courant.

Dispositions applicables en zone verte :

Il est strictement interdit de mettre en place des clôtures non agricoles et des plantations denses faisant obstacle à l'écoulement de la crue, notamment lorsqu'elles sont transversales au courant.

En complément de ces règles, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU.

ARTICLE AU1A - 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

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

Pour les logements, il est exigé

- 1 place de stationnement jusqu'à 45 m² de surface de plancher,
- 2 places de stationnement de 45 à 90 m² de surface de plancher,
- 3 places de stationnement de 90 à 135 m² de surface de plancher,
- Puis une place de stationnement supplémentaire pour toute tranche de 20m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe « *Normes de stationnement* » du présent règlement.

12.3 - INTEGRATION DU STATIONNEMENT

- L'intégration du stationnement est obligatoire en rez-de-chaussée des constructions, hormis le stationnement visiteur et le stationnement public.
- Le stationnement enterré est interdit
- Le stationnement extérieur est obligatoirement en matériaux perméables.

ARTICLE AU1A - 13 : ESPACES LIBRES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations de haies, d'arbustes et d'arbres, 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 essences locales seront exigées.

Il est imposé le maintien d'au minimum 10% de surface en espace vert de pleine terre au sol ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisés les toitures terrasses végétalisées.

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus. Les constructions doivent être implantées dans le respect de ces arbres. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de la même espèce ou aillant un développement équivalent dans la cadre d'une gestion du patrimoine naturel.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrit en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

ARTICLE AU1A - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1A - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES :

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

Les capteurs solaires sont à installer de préférence du côté opposé à la rue.

ARTICLE AU1A - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1B

Zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'habitation.

ARTICLE AU1B - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - Commerces si ces derniers dépassent 100m² de surface de plancher
 - Bureaux
 - Artisanat
 - Industrielle
 - Agricole
 - Hébergement hôtelier
 - Restauration
- La création ou agrandissement :
 - De terrains de camping ;
 - De parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
 - D'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - De terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Le stationnement permanent des caravanes ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'art 2.

ARTICLE AU1B - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les conditions suivantes :
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
 - Ne pas apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
 - Ne pas être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

ARTICLE AU1B - 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 la construction autorisée 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.

3.1 - 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 dons 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.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La largeur des voies privées ne pourra pas être inférieure à 4m.

ARTICLE AU1B - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

EAU POTABLE

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

Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
- Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.
- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

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

DECHETS

- Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

TRANCHEE COMMUNE AUX DIVERS RESEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE AU1B - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1B - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées:

- En respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux bâtiments publics.

ARTICLE AU1B - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 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 peuvent être édifiées sur les limites latérales, afin que la continuité du bâti soit assurée.
- En fond de terrain, les marges d'isolement suivante doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur totale (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur totale (H/2) de la construction avec un minimum de 2,5m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture principale.

Dans le cas des piscines, celles-ci devront être à 2,5m minimum des limites latérales et des fonds de parcelle.

ARTICLE AU1B - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des constructions existantes et que les distances entre les constructions ne soient pas diminuées.
- Aux bâtiments publics.

ARTICLE AU1B - 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE AU1B - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale du bâtiment est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction, jusqu'au faîtage.

10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE AU1B - 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de leur aspect extérieur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénatures des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit,...) et prendre en compte la trame urbaine existante.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

L'architecture contemporaine devra s'insérer dans le milieu environnant.

11.2 - FAÇADES ET PIGNONS

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, modénatures, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les murs pignons en limite séparative devront recevoir un traitement adapté.

Les façades devront garantir un niveau de qualité permettant de s'intégrer dans le paysage environnant (matériaux, rythme des façades, ...)

Tout débord de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Leur usage pourra être interdit. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.

En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.

Devantures commerciales situées dans le périmètre de protection des monuments :

Dans le cadre de travaux de rénovation ou de modification d'une devanture commerciale (façade, enseigne), les prescriptions et les recommandations édictées au sein de la Charte de recommandations sur les devantures commerciales et les enseignes, annexée au PLU, devront être strictement respectées.

11.3 TOITURES :

La pente des toitures sera similaire à celle des constructions environnantes. Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, un terrasson, à une pente ou tout autre type de toiture, il pourra faire abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures plates des constructions ne devront pas être aménagées en terrasses accessibles.

Les châssis de toiture sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une dimension maximale de 80 cmx100cm et être dans le sens de la hauteur.

Les antennes, quel que soit leur nature, doivent être regroupées et fixées en un unique point en toiture. Les antennes paraboliques seront situées en toiture et éloignées au maximum de l'égout du toit. Elles seront peintes si nécessaire pour favoriser une meilleure intégration.

Les constructions destinées à accueillir un seul logement devront être équipées d'une antenne de télévision située en toiture de sorte que l'antenne soit le moins visible possible depuis la voie publique.

Pour les constructions destinées à accueillir plus d'un logement, toutes les mesures nécessaires devront être prises afin de permettre l'implantation d'une antenne collective de télévision en toiture.

11.4 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaires (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. La bonne intégration de ce dispositif peut suivre les recommandations de la DRAC du Val d'Oise.

Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Ils seront de préférence installés du côté opposé à celui de la rue.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires, seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Pour les constructions neuves à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet, de manière à ce que les panneaux soient considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

11.5 ACCESSOIRES TECHNIQUES :

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres,..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés.

Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation,...).

Les coffrets techniques (électricité, gaz,...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans le mur de clôture et dissimulés.

11.6 CLOTURES

11.6.1 CLOTURES EN BORDURES DE VOIES

Elles devront comporter un mur bahut d'une hauteur de 80 cm maximum et seront surmontées d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois.

La hauteur maximum mesurée à partir du niveau de la voie est de 2m.

Elles pourront être doublée d'une haie vive ou comporter un festonnage et la même couleur que la sur-hauteur.

Les coffrets techniques (électricité, gaz,...), les interphones et les boîtes à lettres doivent être intégrés à la clôture.

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés en remplacement de mur plein existant dans d'autres matériaux à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine dans ce cas leur hauteur, et la hauteur de 2m peut être dépassée.

11.6.2 CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES ET DE FOND DE PARCELLE.

Elles peuvent prendre la forme de grilles (avec ou sans mur bahut), d'un mur plein, d'un grillage ou d'une palissade.

Elles peuvent être de même nature que les clôtures en bordures de voies.

Elles doivent être de préférence doublées d'une haie vive d'essences locales.

La hauteur maximum mesurée à partir du terrain naturel est de 2,60m.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes).

En complément de ces règles, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU.

ARTICLE AU1B - 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

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

Pour les logements, il est exigé

- 1 place de stationnement jusqu'à 45 m² de surface de plancher,
- 2 places de stationnement de 45 à 90 m² de surface de plancher,
- 3 places de stationnement de 90 à 135 m² de surface de plancher,
- Puis une place de stationnement supplémentaire pour toute tranche de 20m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.

12.3 - INTEGRATION DU STATIONNEMENT

Il est recommandé que les places de stationnement soient perméables.

ARTICLE AU1B - 13 : ESPACES LIBRES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations de haies, d'arbustes et d'arbres, 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 essences locales seront exigées.

Il est imposé le maintien d'au minimum 30% de surface en espace vert de pleine terre au sol ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisés les toitures terrasses végétalisées

En cas de zone de risques liés à un quelconque mouvement de terrain, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus. Les constructions doivent être implantées dans le respect de ces arbres. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de la même espèce ou aillant un développement équivalent dans la cadre d'une gestion du patrimoine naturel.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrit en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

ARTICLE AU1B - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1B- 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES :

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

Les capteurs solaires sont à installer de préférence du côté opposé à la rue.

ARTICLE AU1B - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2C

Le projet d'urbanisation ne pourra être engagé tant que les zones AU1b (Sente Saint Laurent) et AU1a (Piscine) ne seront pas réalisés.

AU2C - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les destinations non énoncées à l'article 2.

ARTICLE AU2C – 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les conditions suivantes :
 - ⊖ Les constructions d'habitation sous réserve de ne pas :
 - Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
 - Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
 - Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.

ARTICLE AU2C - 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 la construction autorisée 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.

3.1 - ACCÈS

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 dons 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.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La largeur des voies privées ne pourra pas être inférieure à 3,5m.

ARTICLE AU2C - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
- Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.
- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

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

DECHETS

- Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

TRANCHEE COMMUNE AUX DIVERS RESEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition

d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE AU2C -5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU2C - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 4 m minimum par rapport aux voies publiques.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux équipements publics.

ARTICLE AU2C - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 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 peuvent être édifiées sur une seule des limites latérales.
- Pour le retrait, les constructions doivent être édifiées avec les marges d'isolement suivantes :

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

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur totale (H/2) de la construction avec un minimum de 2,5m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture principale.

- En fond de terrain, les marges d'isolement suivante doivent être respectées.

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

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur totale (H/2) de la construction avec un minimum de 2,5m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture principale.

7.2 - CAS PARTICULIERS :

Les dispositions de l'article 7.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route ;
- Aux modifications, transformations, reconstruction ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées, et qu'elles ne compromettent pas la source en lumière des ouvertures principales des constructions existants sur les terrains voisins.
- Aux annexes.
- Aux bâtiments publics

Dans le cas des piscines, celles-ci devront être à 2,5m minimum des limites latérales et des fonds de parcelle.

ARTICLE AU2C - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des ouvertures principales et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.
- Aux annexes.

ARTICLE AU2C - 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

9.2 - CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux modifications, transformations ou extension de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

ARTICLE AU2C - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale se calcule entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel situé au droit de celui-ci.

10. 2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 6m à l'égout et 9m au faîtage.

6m à l'acrotère en cas de toiture terrasse

10. 3 - CAS PARTICULIERS

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE AU2C- 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de leur aspect extérieur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénatures des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit,...) et prendre en compte la trame urbaine existante.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

L'architecture contemporaine devra s'insérer dans le milieu environnant.

11.2 - FAÇADES ET PIGNONS

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, modénatures, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les murs pignons en limite séparative devront recevoir un traitement adapté.

Les façades devront garantir un niveau de qualité permettant de s'intégrer dans le paysage environnant (matériaux, rythme des façades, ...)

Tout débords de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Leur usage pourra être interdit. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.

En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou maqué derrière un lambrequin.

11.3 TOITURES :

La pente des toitures sera similaire à celle des constructions environnantes. Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, un terrassons, à une pente ou tout autre type de toiture, il pourra faire abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures plates des constructions ne devront pas être aménagées en terrasses accessibles.

Les châssis de toiture sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une dimension maximale de 80 cmx100cm et être dans le sens de la hauteur.

Les antennes, quel que soit leur nature, doivent être regroupées et fixées en un unique point en toiture. Les antennes paraboliques seront situées en toiture et éloignées au maximum de l'égout du toit. Elles seront peintes si nécessaire pour favoriser une meilleure intégration.

Les constructions destinées à accueillir un seul logement devront être équipées d'une antenne de télévision située en toiture de sorte que l'antenne soit le moins visible possible depuis la voie publique.

Pour les constructions destinées à accueillir plus d'un logement, toutes les mesures nécessaires devront être prises afin de permettre l'implantation d'une antenne collective de télévision en toiture.

11.4 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaires (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. La bonne intégration de ce dispositif peut suivre les recommandations de la DRAC du Val d'Oise.

Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Ils seront de préférence installés du côté opposé à celui de la rue.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires, seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Pour les constructions neuves à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet, de manière à ce que les panneaux soient considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

11.5 ACCESSOIRES TECHNIQUES :

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres, ..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés.

Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans le mur de clôture et dissimulés.

11.6 CLOTURES

11.6.1 CLOTURES EN BORDURES DE VOIES

Elles devront comporter un mur bahut d'une hauteur de 80 cm maximum et seront surmontées d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois

La hauteur maximum mesurée à partir du niveau de la voie est de 2m.

Elles pourront être doublée d'une haie vive ou comporter un festonnage et la même couleur que la sur-hauteur.

Les coffrets techniques (électricité, gaz,...), les interphones et les boites à lettres doivent être intégrés à la clôture.

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés en remplacement de mur plein existant dans d'autres matériaux à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine dans ce cas leur hauteur, et la hauteur de 2m peut être dépassée.

11.6.2 CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES ET DE FOND DE PARCELLE.

Elles peuvent prendre la forme de grilles (avec ou sans mur bahut), d'un mur plein, d'un grillage ou d'une palissade.

Elles peuvent être de même nature que les clôtures en bordures de voies.

Elles doivent être de préférence doublées d'une haie vive d'essences locales.

La hauteur maximum mesurée à partir du terrain naturel est de 2,60m.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes).

En complément de ces règles, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU.

ARTICLE AU2C- 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13° du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

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

Pour les logements, il est exigé

- 1 place de stationnement jusqu'à 45 m² de surface de plancher,
- 2 places de stationnement de 45 à 90 m² de surface de plancher,
- 3 places de stationnement de 90 à 135 m² de surface de plancher,

- Puis une place de stationnement supplémentaire pour toute tranche de 20m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.

1 2 . 3 - INTEGRATION DU STATIONNEMENT

Les places de stationnement seront perméables.

ARTICLE AU2C - 13 : ESPACES LIBRES

1 3 . 1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations de haies, d'arbustes et d'arbres, 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 essences locales seront exigées.

Il est imposé le maintien d'au minimum 40% de surface en espace vert de pleine terre au sol ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisés les toitures terrasses végétalisées

En cas de zone de risques liés à un quelconque mouvement de terrain, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

1 3 . 2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrit en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

ARTICLE AU2C -14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU2C - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES :

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

Les capteurs solaires sont à installer de préférence du côté opposé à la rue.

ARTICLE AU2C - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1E

ARTICLE AU1E - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les destinations non énoncées à l'article 2.

ARTICLE AU1E - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les conditions suivantes :
 - ⊖ Les constructions à usage d'équipement public et d'intérêt général sous réserve de ne pas :
 - Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
 - Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
 - Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.

ARTICLE AU1E - 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 la construction autorisée 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.

3.1 - 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 dons 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.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La largeur des voies privées ne pourra pas être inférieure à 4m.

ARTICLE AU1E - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
- Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.
- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

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

DECHETS

- Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

TRANCHEE COMMUNE AUX DIVERS RESEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE AU1E - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1E - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux boiselements.

ARTICLE AU1E - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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 peuvent être ou non édifiées en limite latérale.

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux boiselements.

ARTICLE AU1E - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU1E - 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Non réglementé

ARTICLE AU1E - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU1E - 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de leur aspect extérieur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

11.2 - FAÇADES ET PIGNONS

Tout débords de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

11.3 TOITURES :

La pente des toitures sera similaire à celle des constructions environnantes. Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, un terrassons, à une pente ou tout autre type de toiture, il pourra faire abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Les toitures terrasses pourront être autorisées dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures plates des constructions ne devront pas être aménagées en terrasses accessibles.

11.4 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaires (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. La bonne intégration de ce dispositif peut suivre les recommandations de la DRAC du Val d'Oise.

Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Ils seront de préférence installés du côté opposé à celui de la rue.

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet, de manière à ce que les panneaux soient considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

11.5 ACCESSOIRES TECHNIQUES :

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteur, boîtes à lettres,..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés. Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation,...). Les coffrets techniques (électricité, gaz,...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans le mur de clôture et dissimulés.

Les équipements d'infrastructures tels que des transformateurs, ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent.

En complément de ces règles, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU.

ARTICLE AU1E - 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

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

ARTICLE AU1E - 13 : ESPACES LIBRES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations de haies, d'arbustes et d'arbres, 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 essences locales seront exigées.

Il est imposé le maintien d'au minimum 30% de surface en espace vert de pleine terre au sol ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisés les toitures terrasses végétalisées

En cas de zone de risques liés à un quelconque mouvement de terrain, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus. Les constructions doivent être implantées dans le respect de ces arbres. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de la même espèce ou aillant un développement équivalent dans le cadre d'une gestion du patrimoine naturel.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrit en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

ARTICLE AU1E - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1E - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES :

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

Les capteurs solaires sont à installer de préférence du côté opposé à la rue.

ARTICLE AU1E - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations qui ne sont pas mentionnées dans l'article 2.
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'art 2.
- Les clôtures pleines sont interdites.
- Toutes destinations ou occupations du sol qui ne seraient pas compatibles avec la présence des périmètres de captage d'eau potable immédiat et rapproché.

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

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Pour tous les secteurs, sont admis :

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

Pour ceux situés dans le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable, les excavations, temporaires ou permanentes, sont limitées à 5mètres de profondeur sauf avis favorable de la délégation territoriale de l'Agence régionale de santé, préalablement consultée. Le contenu du dossier à fournir doit faire le point sur les risques de pollution de l'aquifère capté engendrés par le projet et présenter les mesures prises pour les prévenir. Ces excavations ne peuvent, en tout état de cause, être utilisées comme installation de stockage de déchets inertes, de déchets ménagers ou de déchets industriels. En cas d'urgence nécessitant un intervention sans délai, la consultation précitée n'est pas obligatoire, mais une information doit être faite auprès de la délégation territoriale de l'Agence Régionale de santé dans les meilleurs délais.

En secteur A, sont seulement admises sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages aménagements ainsi que leur extension à condition d'être nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité d'une exploitation agricole.
- Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui concerne l'aspect. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et d'être masqués par des panneaux de bois ou haies végétales ;

En secteur AE, et en complément des dispositions du secteur A, sont admises sous conditions :

- Les constructions à destination d'hébergement et de services liées aux établissements hippiques (locaux de réception et de formation équine).

En secteur Ap, sont uniquement admises :

- Les constructions et installations nécessaire à la gestion des eaux et captage d'eau potable

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 la construction autorisée 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.

ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe ;

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 ;

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 y faire demi-tour ;

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public, si leur nature le requière.

EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public, si leur nature le requière.
- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
- Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.
- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

RESEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

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

DECHETS

- Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

TRANCHEE COMMUNE AUX DIVERS RESEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions à vocation d'habitation liée à l'activité agricole doivent s'implanter dans une bande de 15 m par rapport aux voies publiques.

Toutes les autres constructions doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux équipements, aménagements et installations liés à la gestion des eaux et au captage d'eau potable.
- Aux équipements publics

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit respecter un retrait de 5 mètres minimum.

Les établissements classés doivent être édifiés à une distance minimum de 20 m des limites séparatives et à 200 m au moins des zones réservées à l'habitation.

En limite d'une zone d'habitation, l'implantation en limite séparative est interdite. Les marges d'isolement s'imposent.

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition :

- Que des mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies aient été reconnues satisfaisantes par le service compétent ;
- De s'harmonier avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façades, etc.).

7.2 - CAS PARTICULIERS :

Les dispositions de l'article 7.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - Que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
 - Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des constructions existantes sur les terrains voisins.
- Aux équipements, aménagements et installations liés à la gestion des eaux et au captage d'eau potable.
- Aux équipements publics

Dans le cas d'isolement par l'extérieur des constructions, il est autorisé de réduire la distance par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas des piscines, celles-ci devront être à 2,5m minimum des limites latérales et des fonds de parcelle.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale du bâtiment est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction, jusqu'au faîtage.

10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions, ne peut excéder :

- 11 mètres pour les bâtiments agricoles
- 6m à l'égout et 9m au faîtage pour les bâtiments d'habitation.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

Un dépassement de hauteur, dans la limite d'1m est autorisé, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines existantes sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée :

- Pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient ;
- Aux équipements publics
- Aux reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur.
- Aux infrastructures et aménagements liés à la gestion de l'eau ou au captage d'eau potable.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de leur aspect extérieur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Il sera recherché une volumétrie simple, transcrivant la vocation agricole des bâtiments.

11.2 - FAÇADES ET PIGNONS

Tout débords de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Leur usage pourra être interdit. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.

En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.

11.3 TOITURES :

La pente des toitures des bâtiments d'habitation sera similaire à celle des constructions environnantes. Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, un terrasson, à une pente ou tout autre type de toiture, il pourra faire abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Les bâtiments à usage agricole devant offrir une certaine monumentalité peuvent présenter des volumes de toiture différents.

Les antennes, quelles que soit leur nature, doivent être regroupées et fixées en un unique point en toiture.

11.4 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaires (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. La bonne intégration de ce dispositif peut suivre les recommandations de la DRAC du Val d'Oise.

Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Ils seront de préférence installés du côté opposé à celui de la rue.

Pour les constructions neuves, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet, de manière à ce que les panneaux soient considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

11.5 ACCESSOIRES TECHNIQUES :

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteur, boîtes à lettres, ..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés. Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposés pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...). Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) seront intégrés dans la façade de la construction.

Les équipements d'infrastructures tels que des transformateurs, ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent.

11.6 CLOTURES

Les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur maximum depuis le niveau de la voie est de 2 m pour les clôtures sur rue.

La hauteur maximum mesurée à partir du terrain naturel est de 2,60m pour les limites séparative et de fond de terrain.

Elles sont dans la mesure du possible doublées d'une haie vive.

11.6.1 CAS PARTICULIER.

En zone de PPRI :

Dispositions applicables en zone bleue :

Il est strictement interdit de mettre en place des clôtures faisant obstacle à l'écoulement de la crue lorsqu'elles sont transversales au courant.

Dispositions applicables en zone verte :

Il est strictement interdit de mettre en place des clôtures non agricoles et des plantations denses faisant obstacle à l'écoulement de la crue, notamment lorsqu'elles sont transversales au courant. Cette prescription ne concerne pas les équipements et installations liés à la présence du captage d'eau potable présent sur la commune.

En complément de ces règles, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations de haies, d'arbustes et d'arbres 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 de préférence être plantées.

Les essences locales seront exigées.

Les peupliers sont interdits ;

Il est imposé 30% de surface de pleine terre végétalisée au sol ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisé les toitures terrasses végétalisées ;

La plantation de haies doit être effectuée le long des limites séparatives tout en respectant la réglementation relative à la sécurité (nécessité d'accès des secours).

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrit en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES :

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

TITRE V. DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites.

Toutes destinations ou occupations du sol qui ne seraient pas compatibles avec la présence des périmètres de captage d'eau potable immédiat et rapproché sont interdits.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les conditions suivantes :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois.
 - Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
 - Pour ceux situés dans le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable, les excavations, temporaires ou permanentes, sont limitées à 5 mètres de profondeur sauf avis favorable de la délégation territoriale de l'Agence régionale de santé, préalablement consultée. Le contenu du dossier à fournir doit faire le point sur les risques de pollution de l'aquifère capté engendrés par le projet et présenter les mesures prises pour les prévenir. Ces excavations ne peuvent, en tout état de cause, être utilisées comme installation de stockage de déchets inertes, de déchets ménagers ou de déchets industriels. En cas d'urgence nécessitant une intervention sans délai, la consultation précitée n'est pas obligatoire, mais une information doit être faite auprès de la délégation territoriale de l'Agence Régionale de santé dans les meilleurs délais.
 - Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.
 - Les constructions à vocation d'équipements publics.
 - Les abris de jardins ne dépassant pas 6m² de surface de plancher liés à l'entretien des jardins familiaux
 - Les équipements et aménagements liés à la gestion des eaux et au captage d'eau potable.
 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

2.2 - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES AU SECTEUR NP :

Sont admis, en complément des dispositions de l'article 2.1 :

- Le réaménagement des bâtiments existants à des fins d'activités commerciales, à condition que :
 - De par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation naturelle de la zone.
 - L'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
 - Les transformations apportées aux constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - n'excède pas 80m² de surface de plancher.
 - D'être lié aux sports et aux loisirs, ouverts au public, et en lien exclusif avec la présence du Lac de Beaumont-sur-Oise.
- Les équipements publics et installations liés aux sports et aux loisirs, ouverts au public, et en lien exclusif avec la présence du Lac de Beaumont-sur-Oise.

2.3 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AU SECTEUR NL :

Sont admis, en complément des dispositions de l'article 2.1 :

- Les équipements publics, de sports et de loisirs, les aires de jeux et de sport, ouverts au public.

2.4 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AU SECTEUR NV :

Sont admis, en complément des dispositions de l'article 2.1 :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravanes
- Les constructions liées aux stationnements de caravanes et bien-être des usagers.
- À condition que :
 - De par son existence et son fonctionnement, le site n'est pas susceptible de compromettre la vocation naturelle de la zone.
 - L'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
 - Les transformations apportées aux constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe ;

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 ;

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune construction ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.

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 y faire demi-tour ;

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ; à défaut de réseau public ;
- L'assainissement individuel est interdit.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
- Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

RESEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

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

DECHETS

- Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements, y compris les caravanes, doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

TRANCHEE COMMUNE AUX DIVERS RESEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Toutes les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. Cette distance peut être réduite dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables :

- Aux bâtiments publics et d'intérêt général
- Aux équipements, aménagements et installations liés à la gestion des eaux ou au captage d'eau.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter des 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 6m.
- En secteur Nv, NL et Np, cette largeur (L) 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 4m.

7.2 - CAS PARTICULIERS :

Les dispositions de l'article 7.1 ne sont pas applicables :

- Aux bâtiments publics et d'intérêt général
- Aux équipements, aménagements et installations liés à la gestion des eaux ou au captage d'eau
- Aux modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - Que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
 - Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des constructions existantes sur les terrains voisins.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions, il est autorisé de réduire la distance par rapport aux limites séparatives citée au point 7.1 du présent article.

Dans le cas des piscines, celles-ci devront être à 2,5m minimum des limites latérales et des fonds de parcelle.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur de bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des ouvertures principales.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture principale.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux équipements, aménagements et installations liés à la gestion des eaux ou au captage d'eau
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des ouvertures principales et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale du bâtiment est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction, jusqu'au faîtage.

10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres

10.3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions, aux installations et équipements, lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de leur aspect extérieur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume,

une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

11.2 - FAÇADES ET PIGNONS

Tout débords de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

11.3 TOITURES :

La pente des toitures sera similaire à celle des constructions environnantes. Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, un terrassons, à une pente ou tout autre type de toiture, il pourra faire abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Les toitures terrasses pourront être autorisées dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures plates des constructions ne devront pas être aménagées en terrasses accessibles.

Les antennes, quelles que soit leur nature, doivent être regroupées et fixées en un unique point en toiture.

11.4 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaires (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. La bonne intégration de ce dispositif peut suivre les recommandations de la DRAC du Val d'Oise.

Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Ils seront de préférence installés du côté opposé à celui de la rue.

Pour les constructions neuves, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet, de manière à ce que les panneaux soient considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

11.5 ACCESSOIRES TECHNIQUES :

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteur, boîtes à lettres, ..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés. Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...). Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) seront intégrés dans la façade de la construction.

Les équipements d'infrastructures tels que des transformateurs, ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent.

11.6 CLOTURES

Les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur maximum depuis le niveau de la voie est de 2 m pour les clôtures sur rue.

La hauteur maximum mesurée à partir du terrain naturel est de 2,60m pour les limites séparative et de fond de terrain.

Elles sont dans la mesure du possible doublées d'une haie vive.

11.6.1 CAS PARTICULIER.

En zone de PPRI :

Dispositions applicables en zone bleue :

Il est strictement interdit de mettre en place des clôtures faisant obstacle à l'écoulement de la crue lorsqu'elles sont transversales au courant.

Dispositions applicables en zone verte :

Il est strictement interdit de mettre en place des clôtures non agricoles et des plantations denses faisant obstacle à l'écoulement de la crue, notamment lorsqu'elles sont transversales au courant.

En complément de ces règles, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas du secteur Nv, le stationnement des caravanes se fera sur un terrain suffisamment large et aménagement pour garantir le bien-être des usagers.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations de haies, d'arbustes et d'arbres 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 essences locales seront exigées.

Dans le secteur Nv, La plantation de haies doit être effectuée le long des limites séparatives tout en respectant la réglementation relative à la sécurité (nécessité d'accès des secours).

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrit en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES :

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

DÉFINITIONS DES TERMES URBANISTIQUES

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées aux articles 1 et 2 du règlement du PLU (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif. La liste des activités relatives aux destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

| DESTINATIONS | LISTE NON EXHAUSTIVE DES ACTIVITÉS CONCERNÉES |
|----------------------|---|
| HABITATION | Cette destination comprend tous les logements qui constituent leur lieu de résidence habituel, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants. Elle inclut les gîtes, les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. |
| HÉBERGEMENT HÔTELIER | Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement. L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de lieux communs de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil. Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme. |
| BUREAUX | Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique. Pour exemple et de façon non exhaustive : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bureaux et activités tertiaires ; ✓ Médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; ✓ Sièges sociaux ; ✓ Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ✓ Bureau d'études : informatique, etc. ✓ Agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ✓ Prestations de services aux entreprises : nettoyage ; ✓ Établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; ✓ Locaux associatifs, de gestion d'activités sportives et culturelles. <p>C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ».</p> |
| COMMERCES | Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à |

| DESTINATIONS | LISTE NON EXHAUSTIVE DES ACTIVITÉS CONCERNÉES |
|-------------------------------------|--|
| | <p>l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). L'accueil physique du public doit constituer une fonction prédominante. Pour exemple et de façon non exhaustive :</p> <p>Commerce alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Alimentation générale, produits diététiques ; ✓ Primeurs ; ✓ Caviste ; ✓ Cafés et restaurants ; <p>Commerce non alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; ✓ Équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; ✓ Automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; ✓ Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; ✓ Divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. |
| ARTISANAT | <p>Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication artisanale de produits, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille. Pour exemple et de façon non exhaustive :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc. ✓ Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; ✓ Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; ✓ Coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; ✓ Cordonnerie ; ✓ Fleuristes ; ✓ Photographie ; ✓ Reprographie, imprimerie, photocopie ; ✓ Optique ; ✓ Serrurerie ; ✓ Pressing, retouches, repassage ; ✓ Toilettage. |
| INDUSTRIE | <p>Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Cette activité nécessite la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.</p> |
| EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE | <p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> |

| DESTINATIONS | LISTE NON EXHAUSTIVE DES ACTIVITÉS CONCERNÉES |
|---|--|
| | <p>Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p> |
| ENTREPÔT | <p>Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux. Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vu de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie, etc.) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p> |
| NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF | <p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.</p> <p>Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition. Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes, pour exemple et de façon non exhaustive :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ; ✓ Constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...); ✓ Crèches et haltes garderies ; ✓ Établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ; ✓ Établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ; ✓ Établissements judiciaires ; ✓ Établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ; ✓ Établissements d'action sociale ; ✓ Résidences sociales ; ✓ Résidences étudiantes avec services, ✓ Établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; |

| DESTINATIONS | LISTE NON EXHAUSTIVE DES ACTIVITÉS CONCERNÉES |
|--------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Établissements sportifs ; ✓ Parcs d'exposition ; ✓ Bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ; ✓ Locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ; ✓ Les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ; ✓ Ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État. |

LEXIQUE

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

ACCÈS

L'accès dont il est question aux articles 3 du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent à

toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

aux places à destination de stationnement et emprise publique de même fonction

aux emplacements réservés pour élargissement de voies.

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes, les chemins ruraux en terre et les espaces verts de rencontre, et toutes autres emprises publiques existantes, à créer ou à modifier qui ne constituent pas une voie.

ANNEXE

Une annexe est une construction isolée de la construction principale (accolée ou non).

En effet, une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

un garage,

un abri de jardin, cabanon,

une dépendance,

un local technique.

...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture contemporaine est caractérisée par un retour au décor minimal, aux lignes géométriques et fonctionnelles et à l'emploi de techniques nouvelles.

BAIE

Toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture.

BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION (BBC)

La consommation énergétique maximale d'un bâtiment basse consommation neuf est limitée en Bourgogne à 60kWh/m²/an (80kWh/m²/an en rénové), soit 4 fois moins que les exigences fixées par la RT 2005 (règlementation thermique 2005).

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

COMBLE

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc... ne constituent pas des constructions contiguës.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

HAUTEUR MAXIMALE DE LA CONSTRUCTION

La hauteur maximale se calcule entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel situé au droit de celui-ci.

IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).
On distingue :

les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques

les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

LOCAL ACCESSOIRE

Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...).

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

ORDRE CONTINU

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

OUVRAGES SPÉCIFIQUES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone, il n'est en général pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation de ces ouvrages qui sont par exemple :

-les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants ou futurs d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs ...),

-des ouvrages exceptionnels tels que : clochers d'église, mats, pylônes, antennes, silos et éoliennes dans certaines conditions...

OUVERTURE PRINCIPALE

Une ouverture principale est une ouverture qui permet une vue directe et nette vers l'extérieure.

PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

son revêtement est perméable ;

sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques et une note explicative détaillée, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

RECU

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

REZ-DE CHAUSSÉE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

SERVITUDES

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,

d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

SOUS - SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Réunion de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains.

VOIE

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

NORMES DE STATIONNEMENT

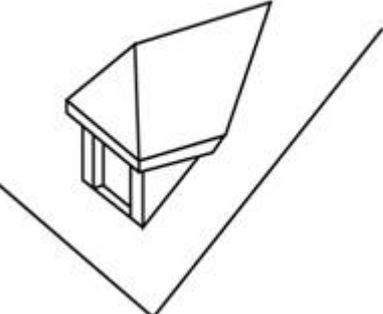
- ✓ Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.
- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- ✓ Lors de toute modification 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.
- ✓ Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

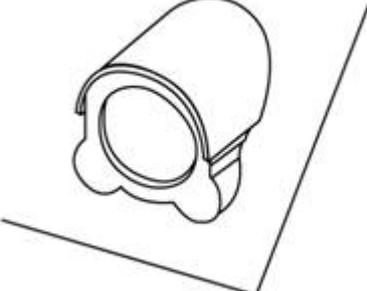
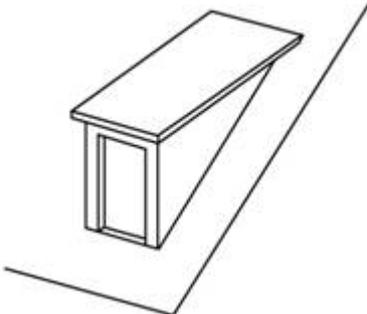
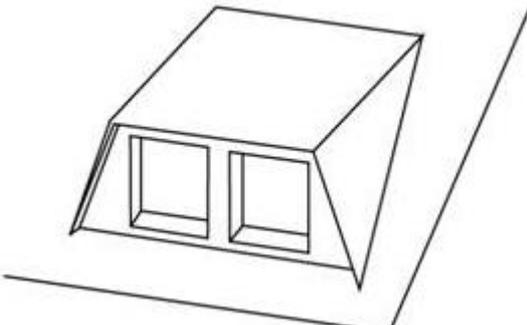
Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé ci-dessous en fonction de la destination de la construction ou de l'installation concernées :

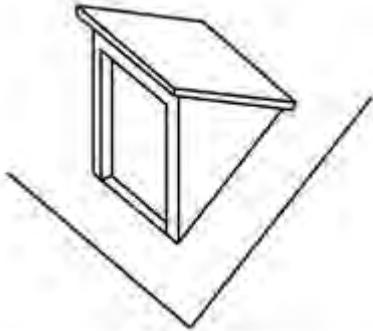
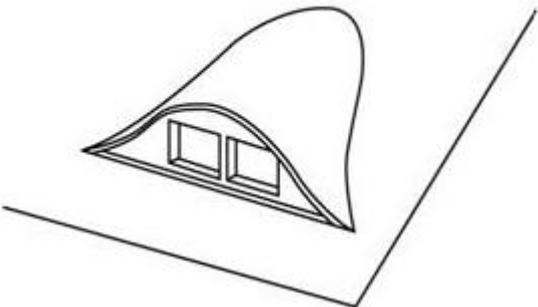
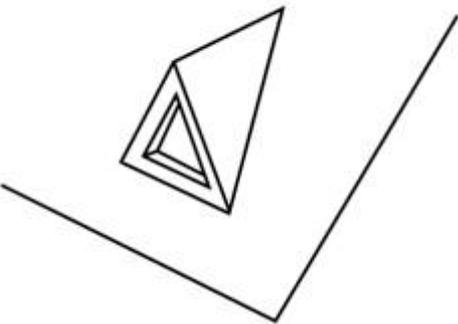
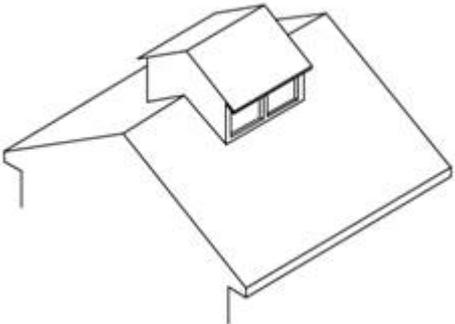
| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT |
|--------------|--|
| HABITATION | <p>Pour les logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement jusqu'à 45 m² de surface de plancher, • 2 places de stationnement de 45 à 90 m² de surface de plancher, • 3 places de stationnement de 90 à 135 m² de surface de plancher, • Puis une place de stationnement supplémentaire pour toute tranche de 20m² de surface de plancher. <p>Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p> <p>Il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.</p> <p>Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.</p> <p>L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m² par logement - 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux. <p>Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.</p> |

| | |
|--|---|
| HÉBERGEMENT HÔTELIER ET RESTAURANTS | <p>1 place par chambre.</p> <p>1 place pour 10m² de salle de restaurant en centre-bourg ;</p> <p>3 places pour 10m² de salle de restaurant en périphérie.</p> |
| BUREAUX | <p>2 places pour 15 m² de surface de bureau.</p> <p>L'aménagement d'un local de stationnement de véhicules deux-roues doit être prévu.</p> <p>Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.</p> <p>L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.</p> <p>Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.</p> |
| COMMERCES | Une surface de stationnement qui ne peut dépasser la surface construite. |
| ARTISANAT | L'aménagement d'un local de stationnement de véhicules deux-roues doit être prévu. |
| INDUSTRIE | |
| EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE | Les places de stationnement doivent être adaptées à la nature de l'activité et aux besoins générés par la fréquentation. |
| ENTREPÔT | 2 places pour 100 m ² de surface d'entrepôt. |
| ÉQUIPEMENTS PUBLICS | Les places de stationnement doivent être adaptées à la nature de l'activité et aux besoins générés par la fréquentation. |

PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES OUVERTURES ET LES LUCARNES SUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

| Typologie | Autorisé/interdit |
|--|--|
| <p data-bbox="188 271 751 304"><u>Lucarne en bâtière ou lucarne dite Jacobine</u></p>  | <p data-bbox="1249 271 1366 304">Autorisée</p> |
| <p data-bbox="188 683 472 716"><u>La lucarne Capucine :</u></p>  | <p data-bbox="1249 683 1366 716">Autorisée</p> |
| <p data-bbox="188 1149 552 1182"><u>La meunière (ou pendante) :</u></p>  | <p data-bbox="1249 1149 1366 1182">Autorisée</p> |
| <p data-bbox="188 1630 437 1664"><u>Lucarne rentrante :</u></p>  | <p data-bbox="1249 1630 1334 1664">Interdit</p> |

| | |
|---|-----------|
| <p><u>La lucarne bombée (ou cintrée) :</u></p>  <p>A line drawing showing a domed skylight with a semi-circular top and a rectangular opening, mounted on a roof surface.</p> | Autorisée |
| <p><u>Lucarne en Oeil-de-Boeuf (fenêtre circulaire ou ovale)</u></p>  <p>A line drawing showing a skylight with a circular or oval opening and a rounded, dome-like top, mounted on a roof surface.</p> | Autorisée |
| <p><u>Lucarne rampante :</u></p>  <p>A line drawing showing a skylight with a gabled roof and a rectangular opening, mounted on a roof surface.</p> | Interdit |
| <p><u>La lucarne Hollandaise est en forme de trapèze :</u></p>  <p>A line drawing showing a Dutch skylight with a trapezoidal shape and two rectangular openings, mounted on a roof surface.</p> | Interdit |

| | |
|---|-----------------|
| <p><u>Lucarne retroussée ou chien assis :</u></p>  | <p>Interdit</p> |
| <p><u>Lucarne en chapeau de gendarme :</u></p>  | <p>Interdit</p> |
| <p><u>L'outeau :</u></p> <p>L'outeau est réalisé de façon à lui donner un aspect "d'une seule pièce". Il peut posséder une façade triangulaire ou rectangulaire et s'intègre discrètement à la toiture</p>  | <p>Interdit</p> |
| <p><u>Lanterneau de toit :</u></p>  | <p>Interdit</p> |

ELÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 4, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le document graphique par le biais de symboles et de numéros et indique les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.

LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

Les éléments et secteurs de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par une étoile marron. Les numéros repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1- 5-III-2° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

| N° | LOCALISATION ET PHOTO |
|----|--|
| 1 |  |
| 2 |  |
| 3 |  |

| N° | LOCALISATION ET PHOTO |
|----|--|
| 4 |  <p>CNEFASES</p> |
| 5 |  <p>13 rue Victor Basch</p> |
| 6 |  <p>13 rue Pasteur</p> |

| N° | LOCALISATION ET PHOTO |
|----|--|
| 7 |  <p>4 rue Duquesnel</p> |
| 8 |  <p>17 rue Hadancourt</p> |

LE PATRIMOINE VEGETAL REMARQUABLE

Les éléments végétaux constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en deux catégories :

- Les espaces boisés classés, soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les secteurs parcs, les arbres et les alignements d'arbres à conserver ou à réaliser, soumis à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers sont :

Espace boisé classé :

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.130-1, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Parc / espaces verts :

- Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver les espaces libres, les espaces verts, et garantir la mise en valeur et la protection de la faune et de la flore. L'objectif de cette inscription est de conserver l'identité arborée (notamment les plus grands arbres).

Les arbres remarquables

- Les arbres remarquables sont repérés par une étoile verte et sont identifiés .
- Ils doivent être conservés et entretenus pour leur maintien.

Alignement d'arbres à créer ou à préserver :

- Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

LE CORRIDOR ECOLOGIQUE DE L'OISE

Le PLU fait apparaître le corridor écologique de l'Oise à respecter sur le document graphique par le biais d'un liseré vert.

Les prescriptions suivantes s'y appliquent :

- Maintien des plantations existantes ;
- Constructions interdites ; Seuls les travaux d'aménagement des berges sont autorisés.

ELÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-5° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123-1-5-III-5° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, de « localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Le PLU fait apparaître les terrains cultivés concernés sur le document graphique par le biais de symboles et indique les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.

TERRAINS CULTIVES

Les prescriptions relatives aux terrains cultivés :

- Préservation autant que possible de la pratique potagère du site
- Maintien des terrains en cultures ;

ELÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-II-5° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123-1-5-II-5° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Le PLU fait apparaître les secteurs de diversité commerciale concernés sur le document graphique par le biais de symboles et indique les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.

DIVERSIFICATION COMMERCIALE

Les prescriptions relatives aux secteurs de diversité commerciale :

- Interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée ;
- En cas de démolition, les rez-de-chaussée reconstruits devront être affectés à la même destination et en surface équivalente à celle existante avant la démolition.

Le PLU fait apparaître les secteurs de diversité commerciale sur le document graphique par le biais d'une étoile bleue.

Par activité commerciale il faut entendre les activités de commerce de détail et d'artisanat à caractère commercial qui s'adressent au consommateur final.

| DESIGNATION | LOCALISATION /PHOTO |
|-------------|--|
| 1 |  <p>12, rue de la Libération</p> |
| 2 |  <p>13, rue de la Libération</p> |
| 3 |  <p>8, rue de la Libération</p> |

4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



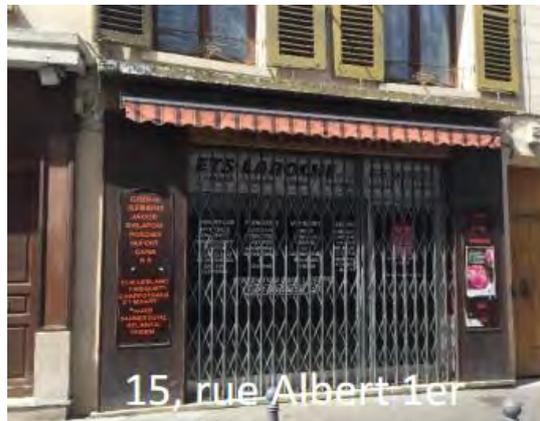
25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51



52



53



54



55



56



57



58



59



60



61



62



63



64



65



66



67



68



69



70



71



72



73



74



75



76



78



79



80



81



82



14, rue du Beffroi

83



19, rue du Beffroi

84



17, rue du Beffroi

85



5 bis, rue du Beffroi

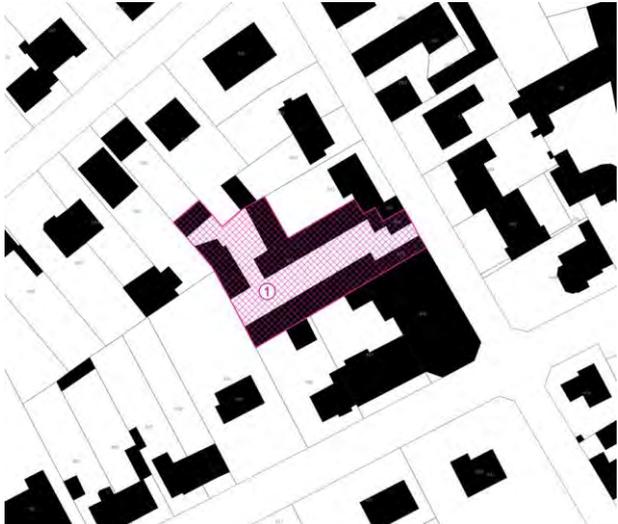
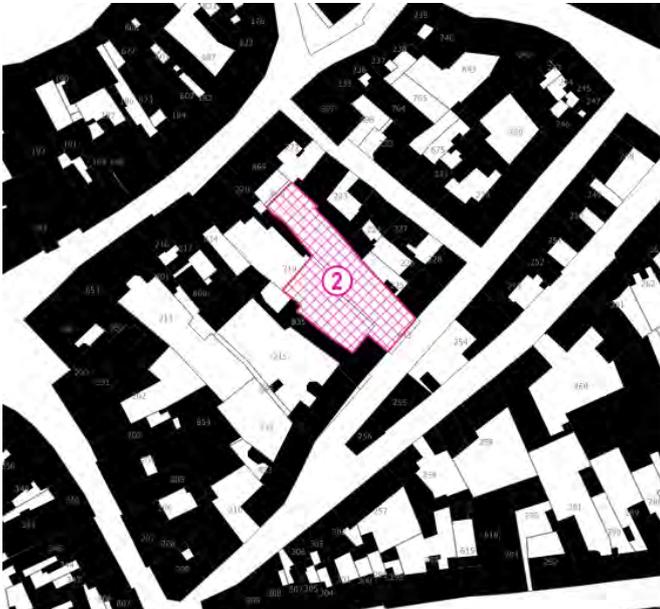
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

EN APPLICATION DES ARTICLES **L123-1-5-8°** ET **R123-11 d)** DU CODE DE L'URBANISME, DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET ESPACES VERTS PEUVENT ÊTRE INSCRITS DANS LE **P.L.U.**

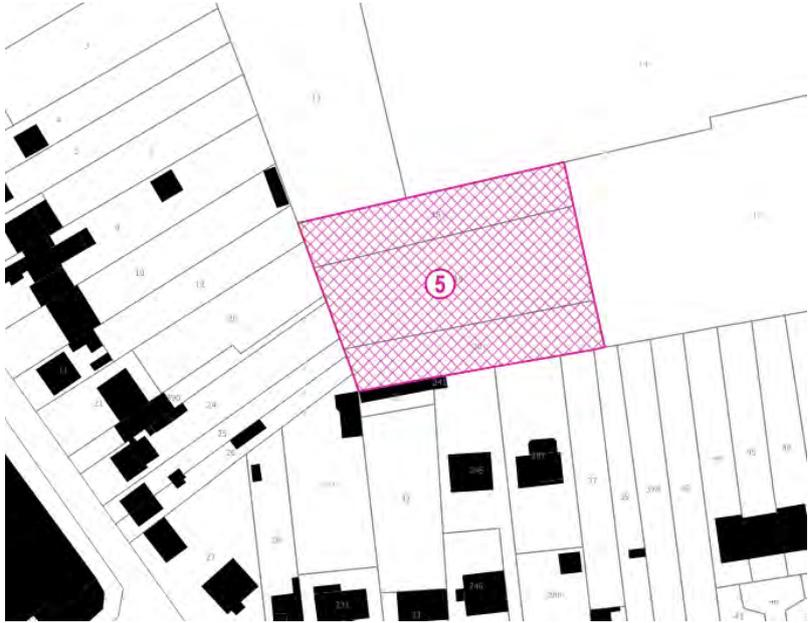
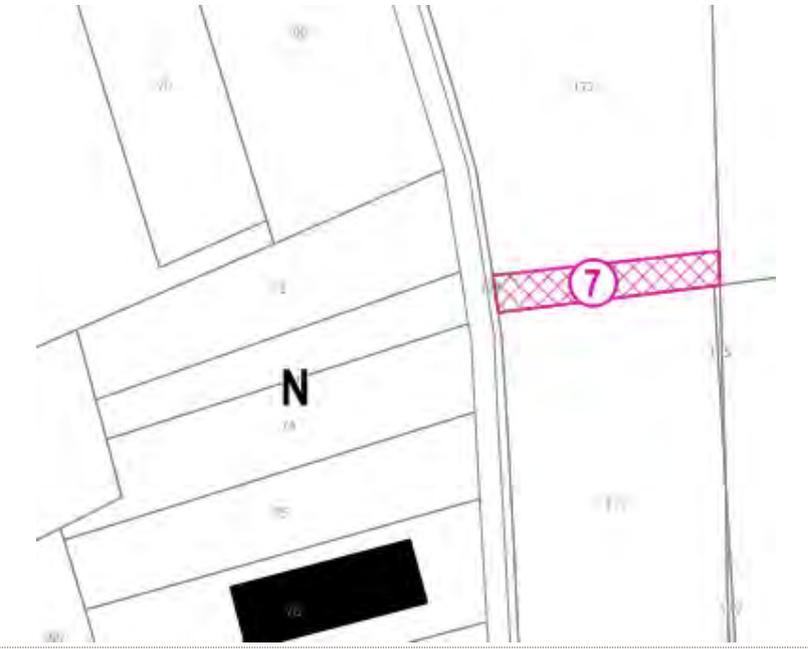
TOUTE CONSTRUCTION OU AMÉNAGEMENT DONT LA DESTINATION EST DIFFÉRENTE DE CELLE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ EST INTERDITE, SAUF À TITRE PRÉCAIRE. LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS PRÉCISE LES CARACTÉRISTIQUES DES ÉQUIPEMENTS PROJETÉS AINSI QUE LES BÉNÉFICIAIRES DE CHAQUE RÉSERVE (CF. LISTE PAGE SUIVANTE).

UN DROIT DE DÉLAISSEMENT EST OUVERT AU PROPRIÉTAIRE D'UN TERRAIN CONCERNÉ PAR UNE TELLE SERVITUDE, CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE **L123-17**. EN FAISANT JOUER SON DROIT DE DÉLAISSEMENT LE PROPRIÉTAIRE MET EN DEMEURE LA COLLECTIVITÉ OU L'ORGANISME PUBLIC, BÉNÉFICIAIRE DE LA RÉSERVE, D'ACQUÉRIR SON TERRAIN, SELON LES MODALITÉS DÉFINIES AUX ARTICLES **L230-1** ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME.

CONFORMÉMENT À L'ARTICLE **R.123-10** DU CODE DE L'URBANISME, LES DROITS À CONSTRUIRE POUR LES PARCELLES SOUMISES À UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ, SONT CALCULÉS À PARTIR DE LA SUPERFICIE DU TERRAIN, DÉDUCTION FAITE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ. TOUTEFOIS, LE PROPRIÉTAIRE PEUT BÉNÉFICIER DE L'APPLICATION DU **COS** SUR L'ENSEMBLE DE SON TERRAIN S'IL CÈDE GRATUITEMENT LA PARTIE DE CELUI-CI GREVÉE PAR L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ARTICLE **R.123-10** DU CODE DE L'URBANISME).

| N° au PLU | Désignation | Localisation (en quadrillage noir) | Bénéficiaire | Largeur / Emprise |
|-----------------|--|---|--------------|------------------------------------|
| 1 | Création d'une aire de stationnement |  | Commune | Emprise : 1072m ² |
| 2 | Création d'une aire de stationnement |  | Commune | Emprise : 736 m ² |

| | | | | |
|----------|---|---|----------------|---|
| <p>3</p> | <p>Extension de l'équipement public</p> |  | <p>Commune</p> | <p>Emprise : 1326 m²</p> |
| <p>4</p> | <p>Création d'une aire de stationnement</p> |  | <p>Commune</p> | <p>Emprise : 471 m²</p> |

| | | | | |
|----------|--|--|----------------|---|
| <p>5</p> | <p>Extension du cimetière et création d'un parc de stationnement</p> |  | <p>Commune</p> | <p>Emprise : 2816 m²</p> |
| <p>6</p> | <p>Création d'une desserte</p> |  | <p>Commune</p> | <p>Emprise : 645m²</p> |
| <p>7</p> | <p>Extension de la plaine des sports.</p> |  | <p>Commune</p> | <p>Emprise : 734m²</p> |

