



Triel-sur-Seine

Département des Yvelines

Plan Local d'Urbanisme

3 - Règlement

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 2 juillet 2013**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

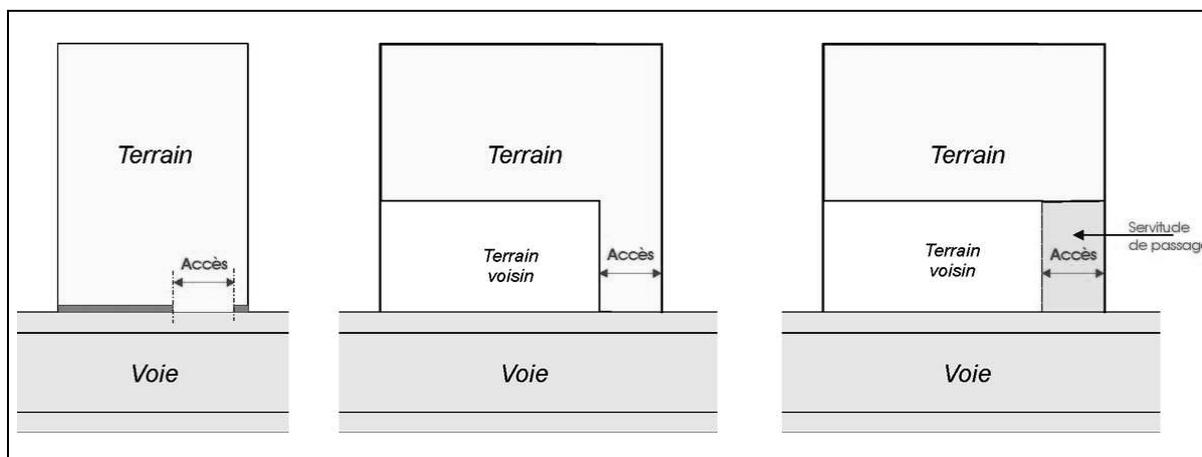
SOMMAIRE

Définitions	3
Titre 1 – Dispositions Générales	25
Article 1 – Champ d'application territoriale du plan	26
Article 2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	26
Article 3 – Division du territoire en zones	29
Article 4 – Adaptations mineures – Ouvrages techniques et services publics	32
Article 5 – Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation	32
Titre 2 – Dispositions Applicables aux Zones Urbaines	34
Zone UA	35
Zone UB	49
Zone UC	62
Zone UH	77
Zone US	91
Zone UE	104
Zone UI	110
Titre 3 – Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser	117
Zone 1AUPP	118
Zone 1AUZ	122
Zone 1AUZ2	127
Zone 2AU	133
Zone 2AUI	136
Zone 3AU	139
Titre 4 – Dispositions Applicables aux Zones Agricoles	142
Zone A	143
Titre 5 – Dispositions Applicables aux Zones Naturelles	150
Zone N	151
Zone NZ	160

DEFINITIONS

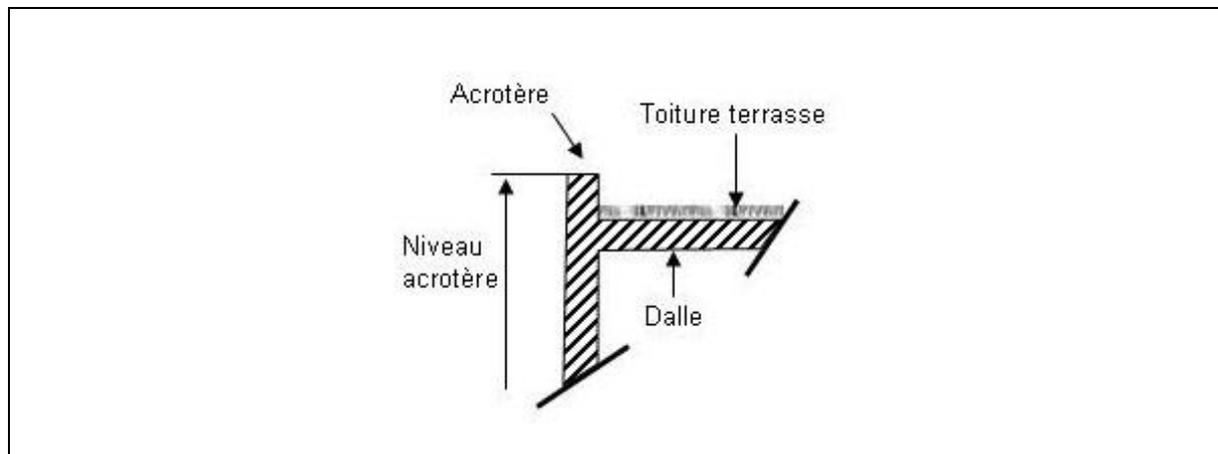
ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTÈRE

Élément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret, plein ou à claire-voie, situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



AFFOUILLEMENT

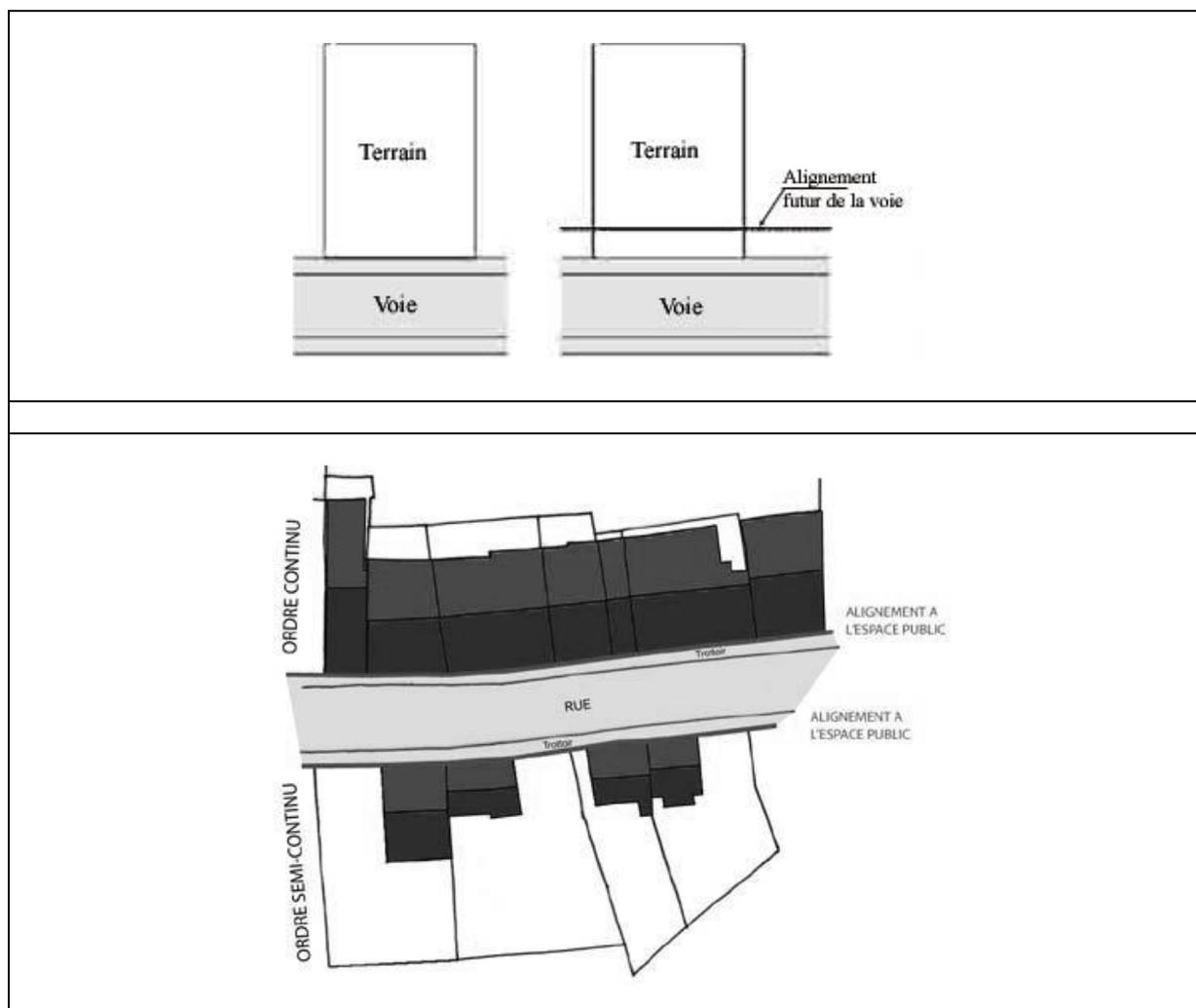
Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

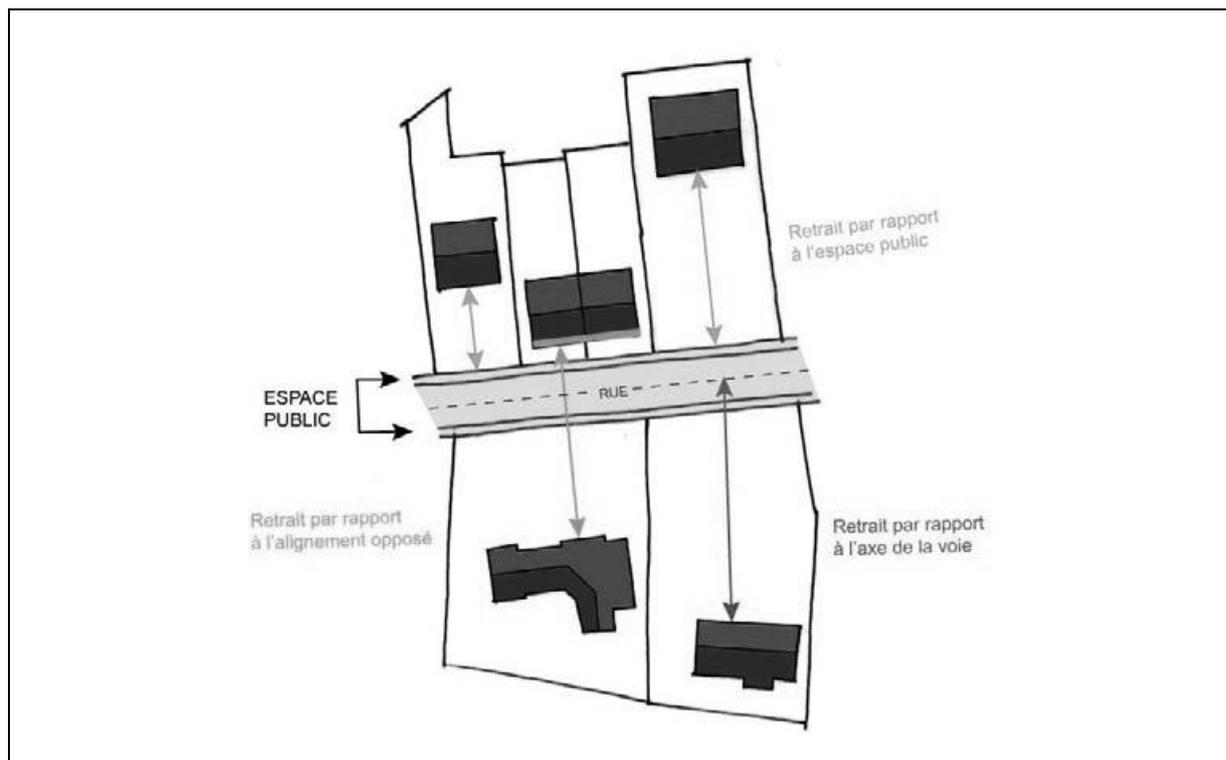
ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. Il délimite l'emprise du domaine public et sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section).

Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au « tableau des servitudes » du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue du délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.





ANNEXES

Sont considérées comme annexes les constructions secondaires de moins de 20 m² de surface de plancher non contiguës à la construction principale et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres telles que : dépendances, réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, locaux pour ordures ménagères, ateliers non professionnels, ... Les piscines sont également considérées comme des annexes à la construction.

ACTIVITE AGRICOLE

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 (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre fruitier est dit de « haute tige » ou de « plein vent » dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur. Un arbre de haute tige peut atteindre une hauteur de plus de 3 mètres si on le laisse pousser. La distance conseillée à titre indicatif, entre un arbre de haute tige et une façade est de 8 mètres.

ARTISANAT

Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 mètre des façades sur rue et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

AXE COMMERCIAL

Voies dont la vocation des rez-de-chaussée est destinée exclusivement aux commerces et à l'artisanat, afin de maintenir la continuité du tissu commercial.

Un axe commercial a été identifié le long de la Rue Paul Doumer sur ses deux côtés entre la Rue de Seine et la Rue Saint-Vincent, sur lequel le changement de destination d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée en une destination autre que l'artisanat, le commerce ou le bureau est interdit.

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération. Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture, ...

Ne constitue PAS une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ou à vitrage opaque et avec châssis fixe ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.

BALCON

Plateforme en saillie sur la façade d'un bâtiment.

BARDAGE

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

BARREAUDAGE

Ouvrage généralement en ferronnerie composé de barreaux réunis par des traverses horizontales.

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. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination " bureau " de la destination " commerce ".

CHÂSSIS DE TOIT

Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.

CHENEAU

Canal longitudinal non débordant situé en bas d'un versant de toiture pour recueillir puis évacuer les eaux.

CLOTURES

Articles R. 421-12 du Code de l'Urbanisme :

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration auprès du Maire de la commune avant le commencement des travaux dans le but de préserver une homogénéité paysagère au sein de la commune.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme :

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. »

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

Article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

COMBLES

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte. Pour être considéré comme combles, une partie de cet espace intérieur doit être inférieure à une hauteur de 1,80 mètre à partir du plancher du niveau de la construction.

COMMERCE

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, intercommunaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les résidences étudiantes avec services ;
- les 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 ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition.

CORNICHE

Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade. La corniche est comprise dans l'emprise au sol d'une construction.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Article L 211-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département."

Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies aux articles L. 210-1 et L. 300-1, soit : de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Article L 211-5 du Code de l'Urbanisme :

"Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8."

EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salle de bain, lessive) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets autres que les eaux domestiques et les eaux pluviales.

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

EMPLACEMENT RESERVE

Il s'agit d'un terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Les emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques du P.L.U. et font l'objet d'une pièce des Annexes. Les emplacements réservés peuvent porter sur des terrains bâtis ou non bâtis et ne peuvent être institués que dans certains buts, limitativement énumérés.

Article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants."

EMPRISE AU SOL

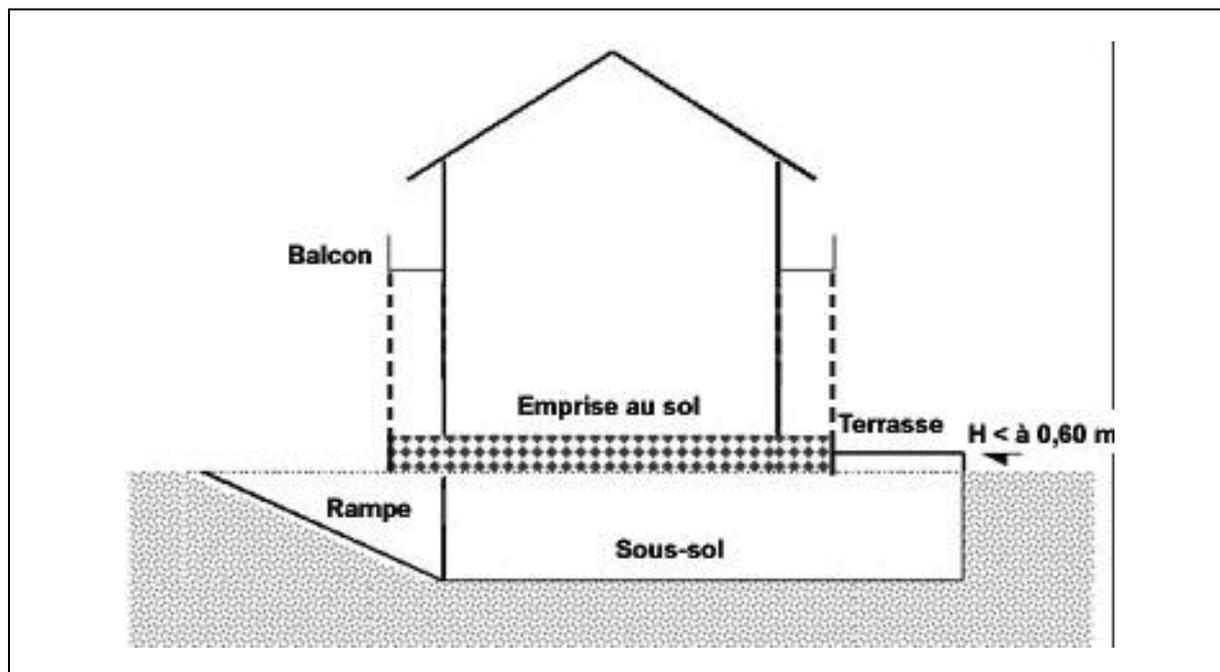
Article R.420-1 du Code de l'urbanisme : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol comprend ainsi (liste non exhaustive) :

- les débords de toiture,
- les constructions annexes,
- les balcons,
- les pergolas et auvents les oriels,

Toutefois, ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée si la hauteur par rapport au Terrain Naturel (TN) est inférieure à 60 cm,
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètres par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie.



ENCORBELLEMENT

Partie de construction émergeant du plan vertical s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros œuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de vue et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

ENDUIT

Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute.

ENDUIT GRATTE

Aspect de finition obtenu à l'aide d'une taloche à pointe ou d'une tranche de truelle.

ENDUIT TALOCHE

Aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche en bois, dite taloche.

ENTREPOT

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 lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

ENSEIGNE

Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'exerce. La pose d'une enseigne nécessite une demande d'autorisation spécifique, régit par le Code de l'Environnement, et qui doit respecter le Règlement Local de Publicité (RLP) qui figure en Annexes du présent P.L.U.

EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.*

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement."

EXHAUSSEMENT

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXPLOITATION AGRICOLE

Aux activités agricoles correspond une exploitation agricole dont la définition est sous-tendue au même article du L.311-1 du Code Rural :

« L'exploitation agricole individuelle est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur des moyens de productions qui s'évaluent au regard du critère de Surface Minimum d'Installation (SMI).

Dans le cas d'une association d'exploitants (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation * nombre d'associés.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants si les contraintes le nécessitent.

L'unité d'exploitation rassemble l'ensemble des bâtiments nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction existante, ou verticalement, par une surélévation de la construction. L'extension doit toujours compter une surface de plancher inférieure à la surface de plancher existante.

FACADE

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Une construction est ainsi composée de 4 façades : Nord, Sud, Est, Ouest.

FAITAGE

Eléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction constitué par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

GOUTTIERE

Canal profilé léger en métal établi sous l'égout de toit pour recueillir les eaux pluviales et les diriger vers un tuyau de descente. La gouttière se différencie du chéneau par le fait que ce dernier est construit ou rapporté sur un support de maçonnerie.

HABITATION

Constitue une habitation le logement, lieu de la résidence principale ou secondaire.

HAUTEUR

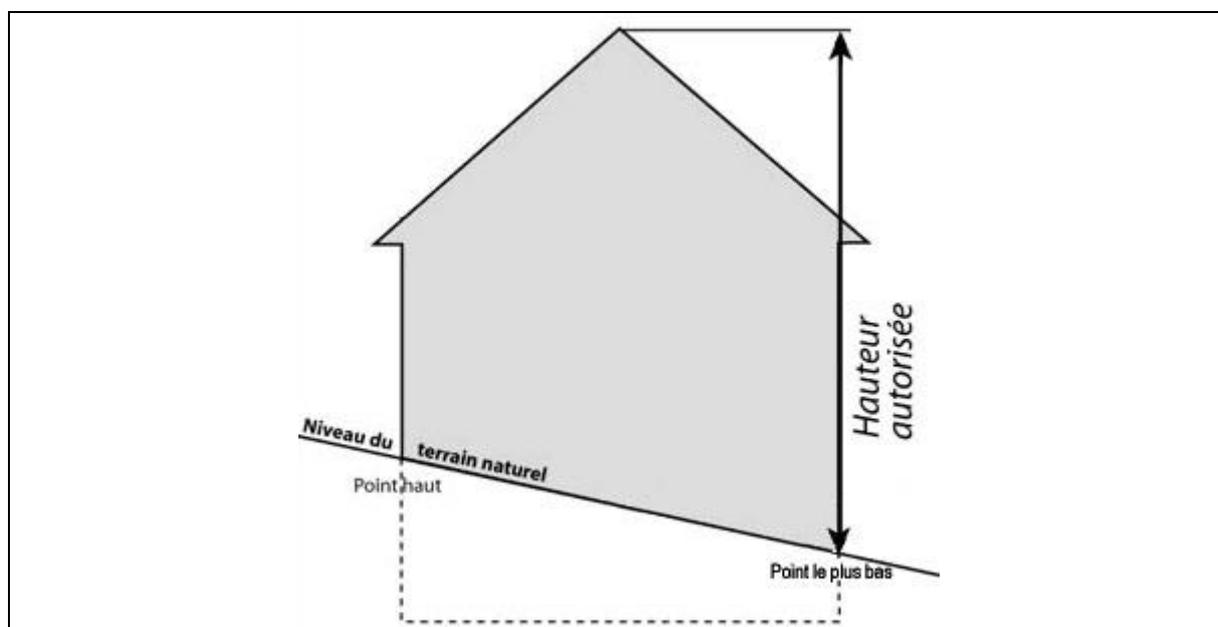
La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point et le bas de la pente du toit, où se situe en général la gouttière.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel, hors parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, les accès aux toitures terrasses, etc.

La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



HUISSERIES

Bâti dormant d'une porte ou d'une fenêtre, solidarisé à la maçonnerie adjacente par des pattes de scellement.

INDUSTRIE

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

JOUEE

Paroi latérale d'une lucarne.

JOUR DE SOUFFRANCE

Articles 675 à 680 du Code Civil :

Les jours de souffrance sont des ouvertures laissant passer la lumière, mais interdisant les vues. Elles sont fixes, soit à verre dormant, soit en hauteur. Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière sans vue.

Le Code civil précise que " ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 26 dm (2,60m) au-dessus du plancher ou sol de la pièce que l'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 dm (1,90m) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ".

LARGEUR DE FACADE

La largeur de façade s'entend au droit de la construction, c'est-à-dire au lieu où s'implante la construction, et calculée de manière horizontale ou verticale.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux unités foncières sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Dans ce but, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.

LISIÈRE DE BOIS

Linéaire de séparation situé à 50 mètres de part et d'autre de l'espace boisé classé (EBC) du massif de l'Hautil.

La zone comprise entre ce linéaire et l'espace boisé classé constitue « l'espace lisière ».

Aucune construction n'est autorisée dans cette lisière sauf dans le cas d'un site urbain constitué, SUC. Il est alors considéré que dans la lisière, la limite de constructibilité est le front d'urbanisation d'un SUC, c'est-à-dire l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif.

LOTISSEMENT

Article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme :

« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

LUCARNE

Une Lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés " joues " ou " jouées ") et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture.

MARGE DE REcul

La marge de recul est la distance séparant toute construction de l'alignement, des limites séparatives ou d'une autre construction.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes, etc.).

Ne sont pas compris dans la marge de recul les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, ainsi que les parties enterrées de constructions.

MEULIERE

Pierre dure, caverneuse, légère et inaltérable, à base de silex ou de silicate de chaux, sans calcaire.

MODENATURE

Disposition de l'ensemble des moulures qui forment le décor de façade et éloignent de la façade les eaux de ruissellement.

MOELLON

Petit bloc de pierre calcaire, plus ou moins taillé, utilisé pour la construction des murs en pierre maçonnés.

MUR AVEUGLE

Mur ne comportant pas de baies mais pouvant comporter des jours de souffrance.

NIVEAU MOYEN AU SOL NATUREL

Le niveau moyen du sol naturel est déterminé par la moyenne arithmétique du point le plus bas et du point le plus haut pris sur le pourtour de la construction.

OCCUPATION DU SOL

L'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme définit neuf domaines d'activités pouvant être autorisés ou interdits quant à l'occupation du sol. Ces domaines d'activités sont repris dans les articles 1 et 2 du présent règlement. Il s'agit :

- 1 - des constructions à usage d'habitation ;
- 2 - des constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- 3 - des constructions à usage de bureaux ;
- 4 - des constructions à usage de commerces ;
- 5 - des constructions liées à l'artisanat ;
- 6 - des constructions liées à l'industrie ;
- 7 - des constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 8 - des constructions liées ou à la fonction d'entrepôt ;
- 9 - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

OPERATION GROUPEE

Les opérations groupées concernent des projets de constructions individuelles ou collectives, permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

ORDONNANCEMENT

Disposition organisée et harmonieuse des diverses parties d'un ensemble architectural.

PROSPECT

Le prospect est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis à vis d'une limite (séparative le plus souvent).

SAILLIE

Avancée d'un élément de la construction, soit d'un mur (balcon, encorbellement), soit d'un toit (lucarne), par rapport au nu de la façade, située au-dessus du niveau du sol.

SOUBASSEMENT

Partie inférieure d'un mur, souvent en empiètement de quelques centimètres par rapport à la façade.

SURFACE DE PLANCHER

Article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION (SMI)

Article L312-6 du Code Rural :

« La surface minimum d'installation est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles, par arrêté préfectoral, pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement. Pour les productions hors sol, une décision du ministre de l'agriculture fixe les coefficients d'équivalence applicables uniformément à l'ensemble du territoire sur la base de la surface minimum d'installation nationale prévue à l'alinéa précédent. »

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.

VEGETAUX CADUQUES

Perdent leurs feuilles en hiver.

VEGETAUX MARCESCENTS

Conservent leur feuillage d'automne.

VEGETAUX SEMI-PERSISTANTS

Conservent une partie de leur feuillage persistant en hiver.

VEGETAUX PERSISTANTS

Restent verts toute l'année.

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, d'une sente, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

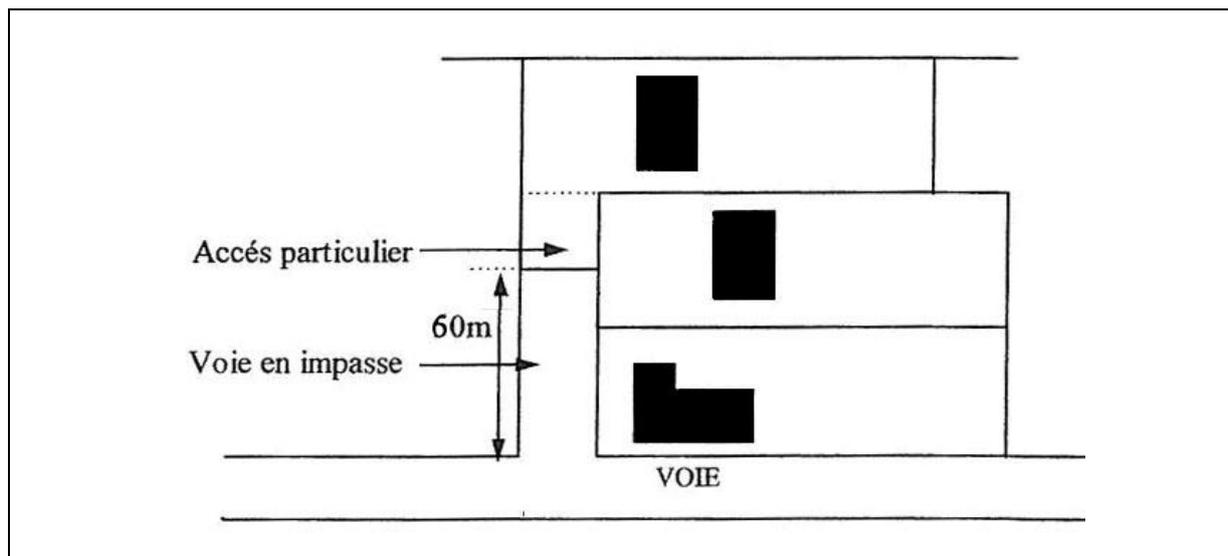
Une voie privée correspond à tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, services de secours, etc.).

L'accès particulier (ou appendice d'accès) est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie en impasse et ne desservant qu'une seule propriété.



VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte constitue la desserte de la construction implantée sur le terrain. Une voie de desserte peut être constitutive d'une impasse.

SIGLES

- ABF** : Architecte des Bâtiments de France
- CAUE** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
- CDEC** : Commission Départementale d'Équipement Commercial
- COS** : Coefficient d'Occupation des Sols
- DATAR** : Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale
- DDT** : Direction Départementale des Territoires
- DIA** : Déclaration d'Intention d'Aliéner
- DPENS** : Droit de Préemption des Espaces Naturels et Sensibles
- DPU** : Droit de Préemption Urbain
- DUP** : Déclaration d'Utilité Publique
- EBC** : Espaces Boisés Classés
- ENS** : Espaces Naturels Sensibles
- ER** : Emplacement Réservé
- Loi SRU** : Loi Solidarité et Renouvellement Urbains
- ONF** : Office National des Forêts
- PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PDU** : Plan de Déplacements Urbains
- PIG** : Projet d'Intérêt Général
- PLH** : Programme Local de l'Habitat
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- PNR** : Parc Naturel Régional
- POS** : Plan d'Occupation des Sols
- PPRI** : Plan de Prévention des Risques d'Inondations
- RNU** : Règlement National d'Urbanisme
- SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- SDRIF** : Schéma Directeur de la Région Île-de-France
- TLA** : Taxe Locale d'Aménagement
- ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté
- ZAE** : Zone d'Activité Économique
- ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Triel-sur-Seine.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 – Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme) :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-29 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R. 111-2, R. 111-4 et R. 111-15.

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

2 – Le sursis à statuer

Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11 et L. 123-6 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent applicables.

Article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme :

*"Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.
Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.
Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.
A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée."*

Article L. 111-9 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération."

Article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."

Article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants."

Article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme :

"Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en concertation avec les communes membres. Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans les autres cas, le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, le cas échéant en concertation avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.

La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L. 121-4. Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la

délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L. 122-4.

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan."

3 – Les Servitudes d'utilité publique

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées dans un dossier joint au présent P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

4 – Les Espaces boisés

Les articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-24 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

5 – Augmentation de la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article L. 127-1 du Code de l'Urbanisme :

"Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité."

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Triel-sur-Seine couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du dossier. Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

1 - Les zones urbaines

Article R123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines dites "zones U" couvrent le territoire urbanisé de la commune :

- La zone **UA** est une zone urbaine dense de caractère central réservée à l'habitat et aux activités commerciales et artisanales qui lui sont liées et correspond au centre ville de Triel. Elle se caractérise par deux sous-secteurs :
 - **UA.a** qui correspond à l'hypercentre. Une partie de cette zone fait l'objet d'une Orientation particulière d'Aménagement, opposable au tiers ;
 - **UA.b** qui correspond aux secteurs autour de l'hypercentre et au quartier de Pissefontaine, présentant une forme urbaine similaire à l'extension du centre-ville.
- La zone **UB** se caractérise par trois zonages différents :
 - **UB.a** : est constituée de maisons individuelles groupées et de petits collectifs denses, situés sous forme de poches sur le secteur des Coteaux, dans les quartiers des Cersaies, Châtelaines, Petites Terres, Cheverchemont, Clos du Château ;
 - **UB.b** : regroupe principalement un tissu pavillonnaire hétérogène sous forme individuel et de lotissement, relativement dense et végétalisé. Ce secteur se situe le long des coteaux au-delà de la voie ferrée et allant jusqu'à la lisière du massif forestier de l'Hautil, et de part et d'autre de la RD190 en entrée de ville ;
 - **UB.c** : est composé d'un tissu mixte avec des pavillons de styles et d'époques variés. Ce secteur se situe au-delà du centre-ville dans sa partie sud, compris entre la Seine et la voie ferrée de part et d'autre de la RD 190.
- La zone **UC** se caractérise par trois zonages différents :
 - **UC.a** : correspond au secteur des Coteaux entre la voie ferrée et le bois de l'Hautil qui regroupe un habitat pavillonnaire qualitatif avec une trame urbaine lâche existante ;
 - **UC.b** : correspond à des zones insuffisamment équipée en infrastructure et particulièrement en assainissement. Il s'agit de poches d'habitat insérées au sein du secteur des Coteaux, et à l'urbanisation du côté Nord de la Commune ;
 - **UC.p** : correspond à la zone urbanisée des Petites Parties, insuffisamment équipée en infrastructures.

- La zone **UH** se caractérise par deux zonages différents :
 - **UH.a** : correspond au hameau urbanisé de l'Hautil situé sur le plateau couvert par la forêt domaniale de l'Hautil qui regroupe un habitat pavillonnaire hétérogène et peu dense ;
 - **UH.b** : correspond à des secteurs urbanisés du hameau de l'Hautil, mais insuffisamment équipés en infrastructures, et dont le caractère urbain lâche est à préserver.
- La zone **US** se caractérise par deux zonages différents :
 - **US.a** : est une zone urbanisée située sur les bords de Seine rive droite, et qui regroupe un habitat pavillonnaire très lâche et qualitatif, qu'il est nécessaire de préserver ;
 - **US.b** : est une zone urbanisée située sur la rive droite et la rive gauche de la Seine, insuffisamment équipée en infrastructures, et dont le caractère patrimonial et architectural est à préserver.
- La zone **UE** accueille les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit du pôle d'équipements sur le secteur des Châtelaines, et des installations sportives et du Parc aux Etoiles sur le secteur du hameau de l'Hautil. Le premier pôle se situe autour des rues du chemin du Moulin, de Chanteloup et des Châtelaines et regroupe plusieurs équipements scolaires, sportifs et loisirs avec le groupe scolaire les Châtelaines, le collège, le centre de loisirs et le COSEC. Le second se situe entre le massif de l'Hautil et le hameau urbanisé du même nom, et compte plusieurs terrains de sport affectés au football et au rugby, ainsi que le Parc aux Etoiles.
- La zone **UI** est destinée à accueillir les établissements scientifiques et techniques ainsi que les activités tertiaires, artisanales, ou commerciales. L'habitat y est interdit. Cette zone comprend le secteur situé sur la rive gauche de la Seine ainsi que le poste de transformation électrique des « Nourottes ».

Certaines de ces zones comportent différents secteurs, en tant que de besoin.

2 - Les zones à urbaniser

Article R123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Les zones à urbaniser dites "zones AU" couvrent les parties de territoire à urbaniser :

- La zone **1AUPP** est une zone située à l'extrême Sud de la commune qui accueille aujourd'hui un port privé en bord de Seine, Chemin des Gilbertes et sur laquelle Ports de Paris a le projet d'aménagement d'un port urbain de 34 hectares dont 8 hectares de darse. Après réalisation du port, le zonage du P.L.U. évoluera en zone urbanisée portuaire et conduira à la définition de règles adaptées pour encadrer l'implantation des constructions à venir.
- Les zones **1AUZ** et **1AUZ2** concernent la future ZAC Écopole dont le dossier de réalisation est en cours d'approbation. Le règlement conserve les mêmes éléments que celui de 2004, et le P.L.U. sera mis en compatibilité une fois le dossier de réalisation de ZAC approuvé.

- La zone **2AU** couvre des espaces naturels non équipé, sur le secteur Feucherets-Basins et sur le secteur des Hauts-Echenets au Nord de la commune, destinés à être urbanisés afin de répondre aux besoins en terrains nécessaires à l'urbanisation à moyen et long terme. Ces deux zones sont destinées à recevoir une extension de l'agglomération et doivent être protégées contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement. Ces zones constituent donc une réserve pour l'urbanisation future de la ville.
Ces zones pourront être urbanisées à l'occasion d'une évolution du P.L.U. par révision ou modification, ou création d'une zone d'aménagement concerté. La zone sur le secteur Feucherets - Basins fait l'objet d'une Orientation particulière d'Aménagement, opposable au tiers.
- La zone **2AUI** est une zone pour l'heure insuffisamment équipée en infrastructure et particulièrement en assainissement, et qui pourra recevoir une urbanisation sous forme d'activités artisanales et économiques à moyen et long terme. La zone, d'une superficie relativement restreinte (moins de 9 ha), correspond à une partie de l'ancienne « ZAC multi-sites » aujourd'hui abrogée, et a pour vocation d'accueillir des activités artisanales et économiques.
- La zone **3AU** couvre des espaces naturels non équipé, sur le secteur Les Bruyères sur la plaine, destinée à être urbanisés afin de répondre aux besoins en terrains nécessaires à l'urbanisation à long terme. Cette zone constitue donc une réserve pour l'urbanisation future de la ville.
Cette zone pourra être urbanisée à l'occasion d'une évolution du P.L.U. par révision ou modification, ou création d'une zone d'aménagement concerté.

3 - Les zones agricoles

Article R123-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Les zones agricoles dites "zones A" couvrent les parties agricoles du territoire :

- La zone **A** est une zone réservée aux activités agricoles. Seules les constructions liées à l'agriculture sont autorisées. Elles se situent au Nord, à l'Ouest et au Sud de la commune sur la rive droite et la rive gauche de la Seine.

4 - Les zones naturelles

Article R123-8 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles dites "zones N" couvrent les parties naturelles du territoire à protéger :

- La zone **N** est celle qu'il convient de conserver soit en raison de contraintes naturelles particulières rendant les terrains inconstructibles, soit en raison de la qualité des sites et paysages. Elle correspond aux terrains bordant les berges de la Seine sur la rive gauche, à l'île d'Hernière, au massif forestier de l'Hautil, à l'Étang Cousin et à une partie de la Plaine de Triel.

La zone N comprend deux sous secteurs :

- un sous-secteur indicé N.c sur lequel est autorisé l'implantation de camping sur le secteur de l'Île au Roi ;
 - un sous-secteur indicé N.s, qui correspond au périmètre de la servitude PM2.
- La zone comprend la « sous-zone » **NZ**, actuellement naturelle, qui concerne la future ZAC Écopole en cours de validation. Le présent règlement conservera les mêmes éléments que celui de 2004, et le P.L.U. sera mis en compatibilité une fois le dossier de réalisation de ZAC approuvé.

5 - Les terrains classés

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan. Les emplacements réservés pour équipements publics ou pour des alignements à créer sont repérés aux documents graphiques et répertoriés sur une liste figurant dans le dossier des annexes du présent P.L.U.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS

Article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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."

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

Article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme :

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose 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."

ARTICLE 5 - RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

- 1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application des articles L. 111-1 et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du Conseil Municipal du 13 septembre 2007.
- 2 - Les démolitions, partielles ou totales, sont soumises à autorisations en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, et par délibération du Conseil Municipal du 13 septembre 2007.

3 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensés d'autorisation préalable :

- l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux ;
- les coupes d'arbres effectués dans les bois et forêts présentant une garantie de gestion durable (notamment les propriétés boisées bénéficiant d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière) ;
- les coupes entrant dans l'une des catégories fixées par arrêté préfectoral (arrêté préfectoral n°04-4118 du 18 novembre 2004). Six catégories de coupes dispensées d'autorisation ont été définies. Deux d'entre elles s'appliquent au cas particulier des haies classées en espaces boisés à conserver.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense de caractère central réservée à l'habitat et aux activités commerciales et artisanales qui lui sont liées et correspond au centre ville de Triel.

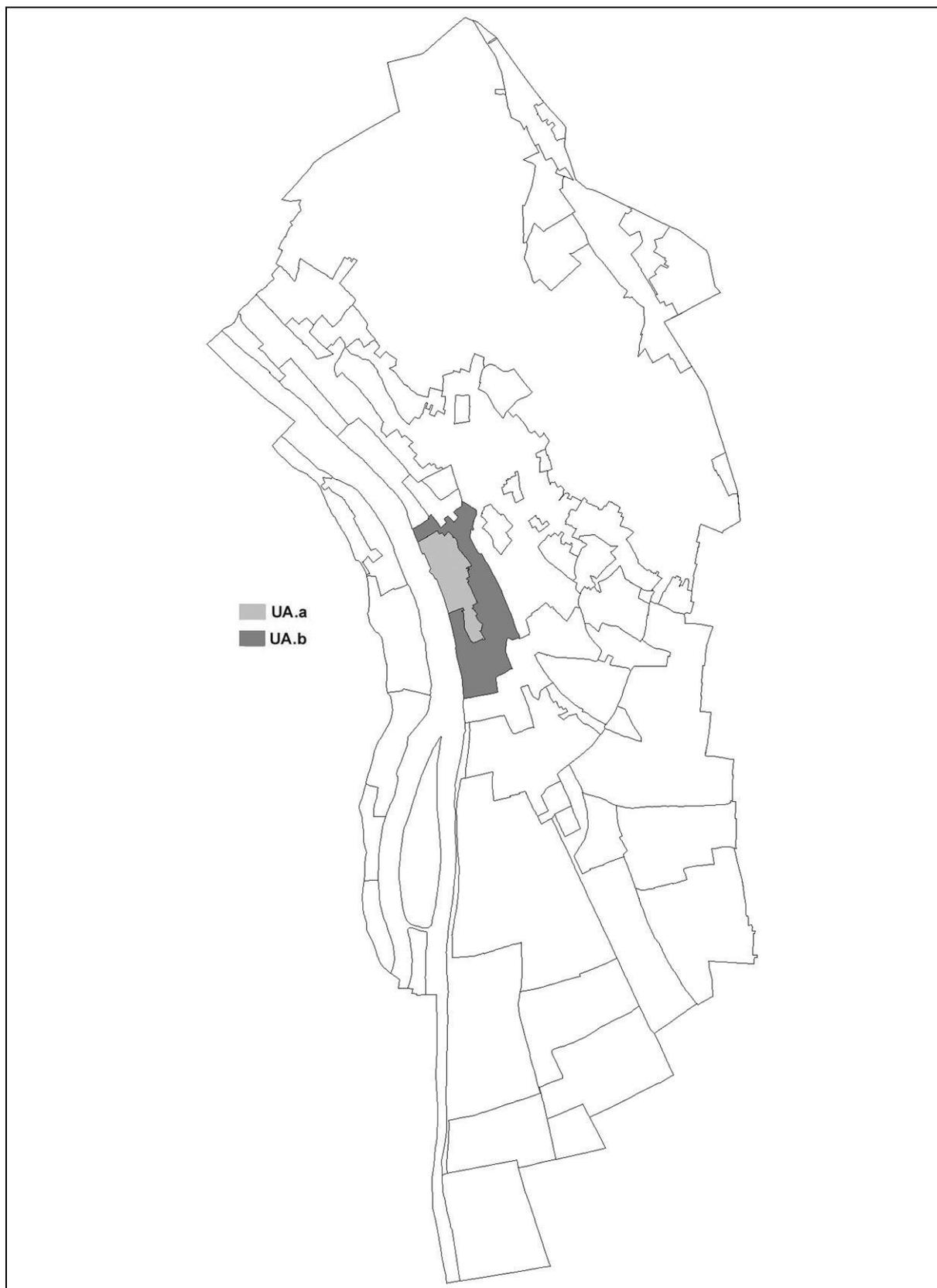
Cette zone se compose d'un bâti ancien, implanté, en règle générale, en mitoyenneté et à l'alignement, d'une hauteur moyenne actuelle de R+2+C. Cette zone accueille également plusieurs équipements publics dont l'Hôtel de ville ainsi que de nombreux commerces en rez-de-chaussée.

La zone UA se compose de deux secteurs, UA.a. et UA.b qui diffèrent par leur emprise au sol, leur hauteur, leur stationnement et leur coefficient d'occupation des sols :

- UA.a correspond à l'hypercentre ;
- UA.b correspond aux secteurs autour de l'hypercentre et au quartier de Pissefontaine, présentant une forme urbaine similaire à l'extension du centre-ville.

Certaines parties de la zone UA sont concernées par le risque d'inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007 et dont le règlement est annexé au présent P.L.U. dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique.

Certains secteurs de la zone UA sont concernés par l'arrêté préfectoral du 05 août 1986 pris en application de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme valant PPR lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sous des zones urbanisées.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 3 - Les constructions à usage agricole et forestier.
- 4 - La transformation de surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée sur l'axe commercial identifié sur la rue Galande et la rue Paul Doumer, entre la rue de Seine et la rue Saint-Vincent entre les numéros 102, rue Paul Doumer et 6, rue Galande coté pair, et entre les numéros 83 et 135 coté impair en une destination autre que l'artisanat, le commerce ou le bureau est interdite. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 5 - Toute construction est interdite sur une bande de 20 mètres de profondeur, comptée à partir de la ligne de crête des berges. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'aménagement sans extension des constructions existantes.
- 6 - Les constructions ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.
- 7 - Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou un aménagement.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Tout programme de réalisation présentant une opération groupée dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9, doit comporter au moins 30% de logements locatifs aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.
- 2 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de l'arrêté interministériel du 10 Octobre 2000 joint dans le dossier Annexes du P.L.U.
- 4 - A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - A l'intérieur des zones concernées par le PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.
- 6 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 7 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.

Cet accès pourra se réaliser soit à l'alignement, avec la création d'un portail automatique, soit en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2 - Desserte

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules encombrants. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte interne, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à :

- 3 mètres pour la desserte d'un seul logement ou en cas d'opération groupée de moins de 10 logements ;
- 5 mètres en cas d'opération groupée de plus de 9 logements.

Toute voie de desserte se terminant en impasse ne doit pas excéder 60 mètres de long et doit être aménagée pour permettre le demi-tour, de manière compatible avec la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

Au cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, un système d'assainissement individuel doit être réalisé suivant les règles d'hygiène en vigueur (annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

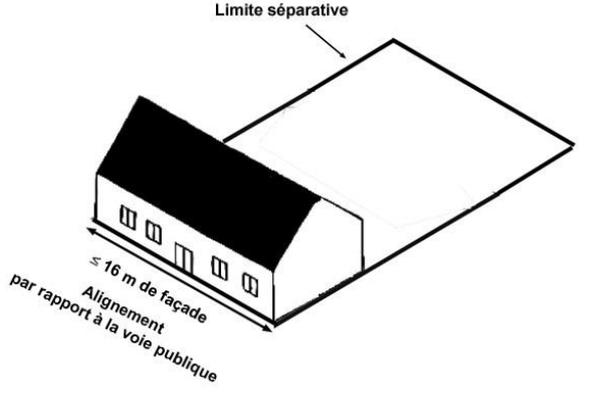
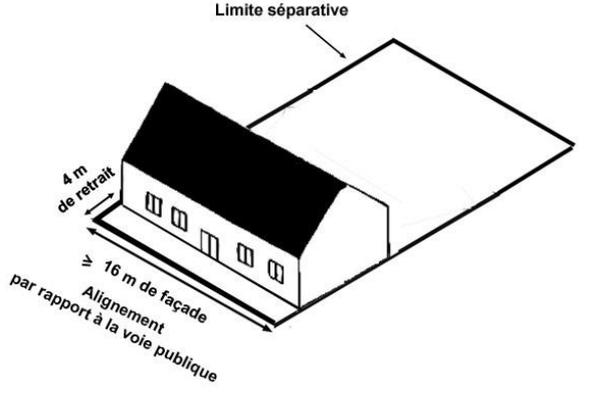
ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit s'implanter, sur tout le linéaire de terrain, à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées et de desserte existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation en retrait de l'alignement est toutefois autorisée dans les opérations de lotissement ou de constructions groupées, ainsi que pour les terrains d'une largeur de façade de plus de 16 mètres au droit de la construction, de façon totale ou partielle. En cas de retrait partiel, les règles de prospects par rapport aux limites séparatives identifiées dans l'article UA7 s'appliqueront.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer pour :

- les constructions annexes et les garages, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres ;
- les modifications, surélévations verticales, extensions horizontales d'une construction existante, à condition que le retrait avant travaux reste inchangé ;
- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

<p>Façade inférieure ou égale à 16 m au droit de la construction Construction à l'alignement</p>	<p>Façade supérieure à 16 m au droit de la construction Construction possible en retrait de l'alignement</p>
 <p>Limite séparative</p> <p>≤ 16 m de façade Alignement par rapport à la voie publique</p>	 <p>Limite séparative</p> <p>4 m de retrait</p> <p>≥ 16 m de façade Alignement par rapport à la voie publique</p>

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

1- Largeur de façade au droit de la construction inférieure à 16 mètres

Les constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales de propriété, à l'exception des constructions implantées le long du quai Auguste Roy de la rue Saint Martin à la rue du Pont ; pour les extensions d'une construction existante ; ou s'il s'agit d'un bâtiment annexe édifié en complément d'une construction principale. Ces constructions pourront alors être édifiées sur une seule limite séparative latérale. La marge de recul définie ci-après devra alors s'imposer.

2 - Largeur de façade au droit de la construction supérieure à 16 mètres

Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives de propriété (latérales ou non), soit en respectant par rapport à ces limites la marge de recul définie ci-après.

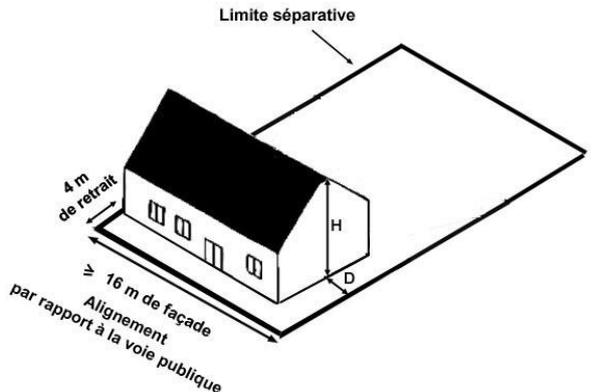
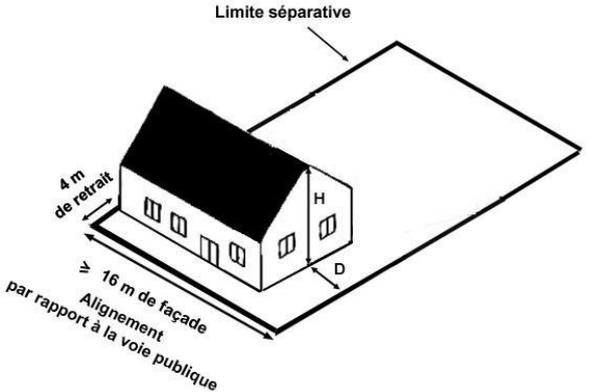
3 - Retrait ou marge de recul à respecter

La marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété est déterminée de la façon suivante :

- la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres en cas de façade comportant des baies ;
- cette marge de recul pourra être réduite au tiers de la hauteur de la façade concernée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 2 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie, ou s'il s'agit d'une piscine découverte.

4 - Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

5 - En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètres maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

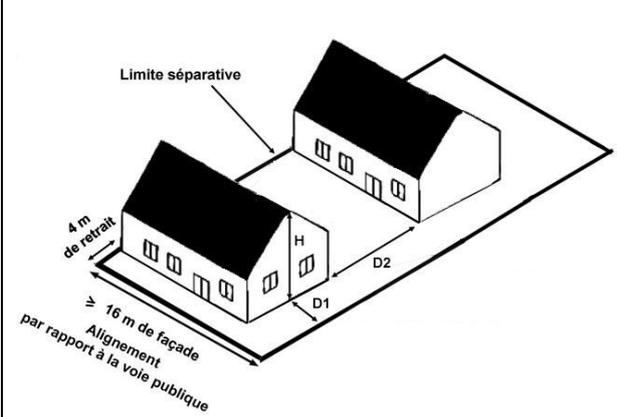
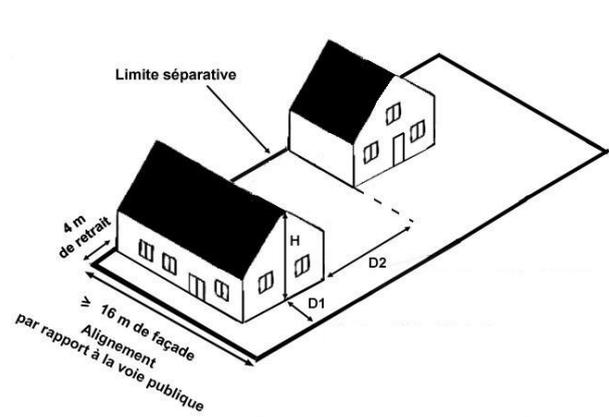
Façade supérieure à 16 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie	Façade supérieure à 16 m au droit de la construction Marge de recul par rapport à une façade comportant des baies
 <p style="text-align: center;">$D \geq 1/3$ de H sans être inférieure à 2 m</p>	 <p style="text-align: center;">$D \geq 1/2$ de H sans être inférieure à 3 m</p>

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- un minimum de 8 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- un minimum de 5 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction et pour les piscines.

Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade comportant des baies	Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade sans baie
	
<p>$D1 \geq 1/2 \text{ de } H \text{ sans être inférieure à } 3 \text{ m}$</p> <p>$D2 \geq 8 \text{ m}$</p>	<p>$D1 \geq 1/2 \text{ de } H \text{ sans être inférieure à } 3 \text{ m}$</p> <p>$D2 \geq 5 \text{ m}$</p>

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière pour le secteur UA.a.

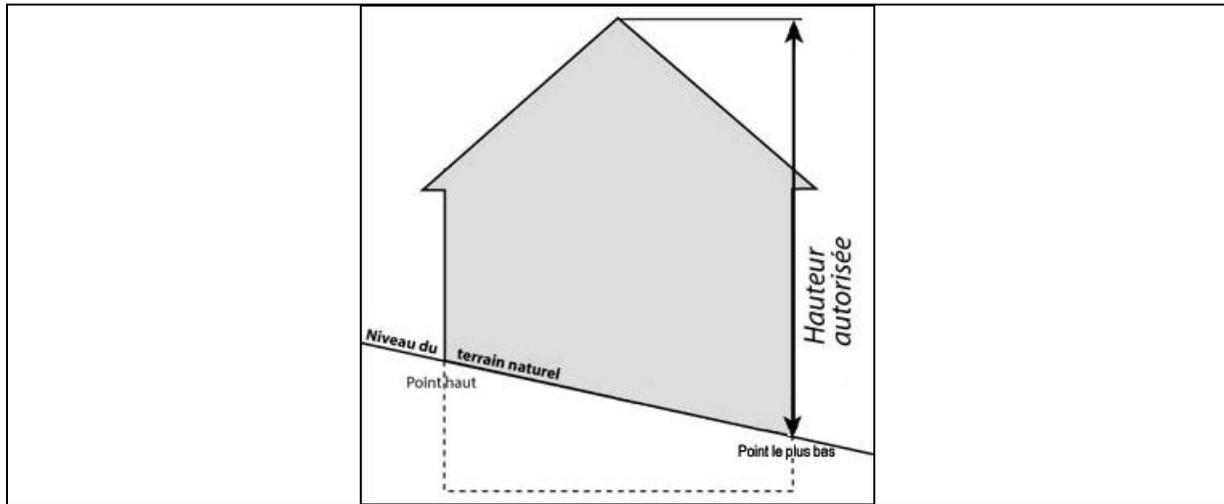
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 75% de la surface du terrain pour le secteur UA.b.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- pour le secteur UAa : au point le plus haut de la construction : 16 mètres ;
- pour le secteur UAb : au point le plus haut de la construction : 14 mètres.

La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



La hauteur des bâtiments annexes, non contigus au bâtiment principal, est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'implantation d'antennes paraboliques et de climatiseurs sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doivent être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti, et ne seront pas implantés sur le domaine public.

2 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale des combles de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres ou châssis de toit, situées dans le pan de la toiture, sans saillie et de proportion verticale, ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture. En bordure de voie,

les éléments de toiture seront constitués de préférence par des lucarnes de taille modeste, et non maçonnées.

En cas de construction traditionnelle, les toitures comporteront, de préférence, deux versants avec des pentes comprises entre 35° et 45° et seront réalisées en ardoises, en tuiles mécaniques, ou en tuiles plates petit moule de couleur variée, ou en zinc.

En cas de construction contemporaine, des inclinaisons de pentes différentes pourront être acceptées, les toitures terrasses ne seront autorisées que si elles sont végétalisées ou justifiées par des considérations techniques et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale et paysagère de l'environnement immédiat, ou qu'elles portent sur des annexes. De même, les attiques seront autorisés uniquement sur considérations techniques et s'ils s'intègrent dans le site et l'environnement existants.

Les constructions annexes ainsi que les locaux d'activité pourront avoir des inclinaisons de pentes différentes et des toitures composées d'un seul versant de pente.

3 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés pourront être différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

4 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

5 - Clôtures

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Seuls les portails en retrait de 5 mètres par rapport à la voie pourront être autorisés, le reste de la clôture sera implanté à l'alignement.

La clôture sur rue sera exclusivement constituée, au choix :

- de murs pleins d'une hauteur minimum de 1,80 mètre en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Ces murs pourront être alternés avec des murs bahuts surmontés de barreaudage verticaux, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé. Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.
Cette dernière possibilité sera à privilégier.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par des grilles en fer, doublées de haies végétales.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

La hauteur maximum totale de la clôture sur rue et en limite séparative n'excédera pas 2 mètres.

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres, une largeur maximale de 6 mètres étant autorisée.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation (voir plans annexés), les clôtures devront respecter les caractéristiques décrites au règlement du PPRI annexé au présent P.L.U. dans le dossier Servitudes d'Utilité Publique.

6 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'équipement public, artisanal ou commercial pourra être soumis à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Dans le cas d'opération groupée de plus de 45 logements, le stockage des ordures ménagères pourra être réalisé par le biais de bornes enterrées, à proximité immédiate de la voie publique ou accessible sans système de contrôle, avec possibilités de retournement de véhicules lourds.

Les bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment liés à l'activité ferroviaire sont exemptés de l'ensemble des règles édictées ci-dessus.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain privé situé dans un rayon maximum de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

Les places de stationnement « commandées » ne seront pas acceptées, excepté concernant le logement individuel simple.

2 - Normes

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

a. en secteur UA.a :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement créé ;
- pour les réhabilitations avec création de logement : 0,5 place de stationnement par logement créé ;
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 0 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage artisanal, commercial et de bureaux supérieures à 150 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

b. en secteur UA.b :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement créé ;
- pour les réhabilitations avec création de logement : 1 place de stationnement par logement créé ;
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 0,5 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage artisanal, commercial et de bureaux supérieures à 150 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur (en surface ou en sous-sol) par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

Pour les équipements publics ou privés (enseignements, culturels, sanitaires, sportifs, hôteliers, ...) recevant du public, le nombre de places de stationnement de deux-roues et véhicules y compris les autocars sera déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée.

3 - Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, de commerce, artisanat, bureaux et services, il est demandé la réalisation de 1,5 m² de surface dédiée au stationnement des deux-roues par tranche de 100 m² de surface de plancher créée, toute tranche commencée étant due, dans un local fermé avec dispositif d'accroche compris et/ ou de sécurisation.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées en pleine terre ou recevoir un aménagement paysager végétal. Un arbre de

haute tige doit être planté par tranche de 100 m² de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées de haies et d'arbustes et à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface de stationnement, toute tranche commencée étant due.

Les zones affectées aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment liés à l'activité ferroviaire sont exemptées de l'ensemble des règles édictées ci-dessus.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable uniquement pour l'habitat est le suivant :

- pour le secteur UA.a : non réglementé ;
- pour le secteur UA.b : 1.

Suite à la délibération du Conseil Municipal, un dépassement de COS de 20% est autorisé pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, ce dépassement ne peut être supérieur au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB se situe :

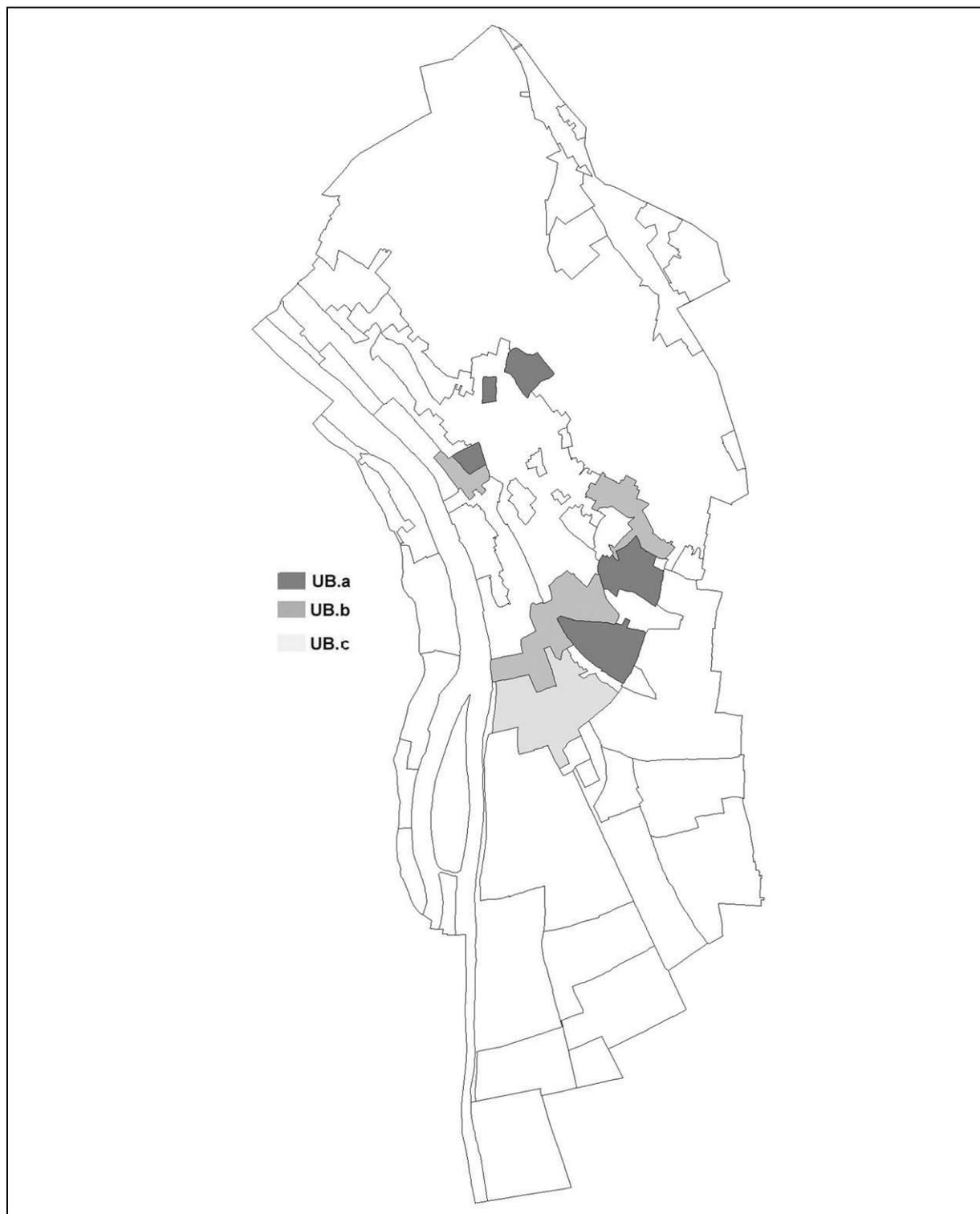
- au Nord du centre ville après l'église Saint-Martin le long de la RD 190 avec le parc municipal et les pavillons qui l'entourent ;
- au Sud du centre-ville entre la Seine et la voie ferrée de part et d'autre de la RD 190. Ce secteur est composé d'un tissu mixte avec des pavillons de styles et d'époques variés et des activités économiques ;
- le long des coteaux au-delà de la voie ferrée et allant jusqu'à la lisière du massif forestier de l'Hautil. Ce secteur regroupe principalement un tissu pavillonnaire hétérogène sous forme individuel et de lotissement, peu dense et végétalisé.

La zone UB contient trois secteurs : UB.a, UB.b et UB.c qui diffèrent par leur emprise au sol, leur hauteur et leur coefficient d'occupation des sols.

Certaines parties de la zone UB sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007 et dont le règlement est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique.

Certains secteurs de la zone UB sont concernés par l'arrêté préfectoral du 05 août 1986 pris en application de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme valant PPR lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sous des zones urbanisées.

Certains secteurs de la zone UB sont également concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux Carrières souterraines de gypse abandonnées approuvé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995, et complété par l'arrêté inter préfectoral du 30 juillet 1997, et dont le règlement est annexé au présent P.L.U. dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 3 - Les constructions à usage agricole et forestier.
- 4 - Toute construction est interdite sur une bande de 20 mètres de profondeur, comptée à partir de la ligne de crête des berges. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'aménagement sans extension des constructions existantes.
- 5 - Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou un aménagement.
- 6 - Les constructions ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Tout programme de réalisation présentant une opération groupée dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9, doit comporter au moins 30% de logements locatifs aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.
- 2 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de l'arrêté interministériel du 10 Octobre 2000 joint dans le dossier Annexes du P.L.U.
- 4 - A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - A l'intérieur des zones concernées par le PPR du Massif de l'Hautil, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux Carrières souterraines de gypse abandonnées approuvé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995, et complété par l'arrêté inter préfectoral du 30 juillet 1997.
- 6 - A l'intérieur des zones concernées par le PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

- 7 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 8 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 9 - Dans « l'espace lisière » du Massif de l'Hautil identifié au plan de zonage, seules seront autorisées :
- les constructions nouvelles seulement si elles s'intègrent dans un site urbain constitué. De plus, la limite spatiale de leur constructibilité est le front d'urbanisation du site urbain constitué dans lequel elles s'intègrent, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
 - les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.

Cet accès pourra se réaliser soit à l'alignement, avec la création d'un portail automatique, soit en retrait de 5 mètres par rapport à la voie.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2 - Desserte

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules encombrants. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de

défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte interne, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à :

- 3 mètres pour la desserte d'un seul logement ou en cas d'opération groupée de moins de 10 logements ;
- 5 mètres en cas d'opération groupée de plus de 9 logements.

Toute voie de desserte se terminant en impasse ne doit pas excéder 60 mètres de long et doit être aménagée pour permettre le demi-tour, de manière compatible avec la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

Au cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, un système d'assainissement individuel doit être réalisé suivant les règles d'hygiène en vigueur (annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires).

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ainsi que dans les zones de dissolution du gypse, les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle d'eaux dans le sous-sol.
- Sont également interdits les travaux de terrassement pouvant endommager l'écran naturel argileux protégeant les formations gypseuses lorsqu'il est présent.
- Enfin, les rejets importants en surface (vidange/entretien des réservoirs d'eau potable, piscine...) sont à proscrire.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies existantes ou de desserte interne à modifier ou à créer.

En cas de création ou de modification de desserte interne, cette règle s'appliquera uniquement aux unités foncières issues d'un lotissement.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les constructions annexes et les garages, si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres ;
- les modifications, surélévations verticales, extensions horizontales d'une construction existante, à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué ;
- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

Les constructions nouvelles (hors extensions) de toute nature, en dehors des piscines découvertes, des abris de jardin et des équipements publics, situés au-delà de la bande de 80 mètres de profondeur à partir de l'alignement, de la limite d'emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, sont interdites.

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

1 - Implantation des constructions selon la largeur de façade au droit de la construction

a. Les constructions nouvelles et extensions devront s'implanter :

- d'une limite séparative latérale à l'autre si la propriété présente une largeur de façade inférieure à 12 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
- sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales si la propriété présente une largeur de façade comprise entre 12 et 20 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
- en retrait des limites séparatives latérales si la largeur de façade est supérieure à 20 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés sur les limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

b. Pour les extensions de bâtiments existants, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et ce quelque soit la largeur de la façade, en respectant les marges de recul définies ci-après.

2 – Retrait ou marge de recul à respecter

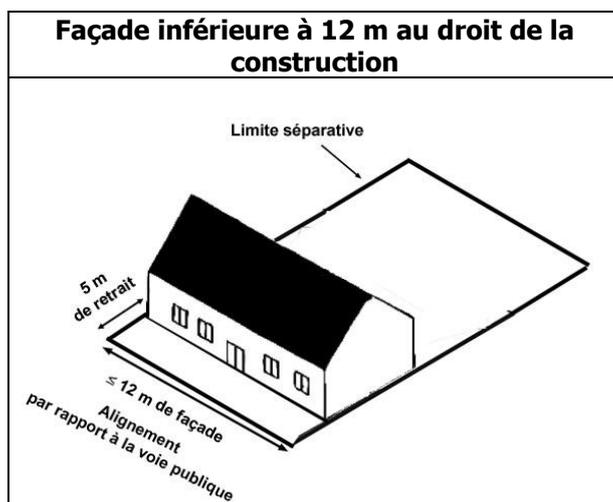
La marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété est déterminée de la façon suivante :

- la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade comportant des baies ;
- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade concernée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie, ou s'il s'agit d'une piscine découverte.

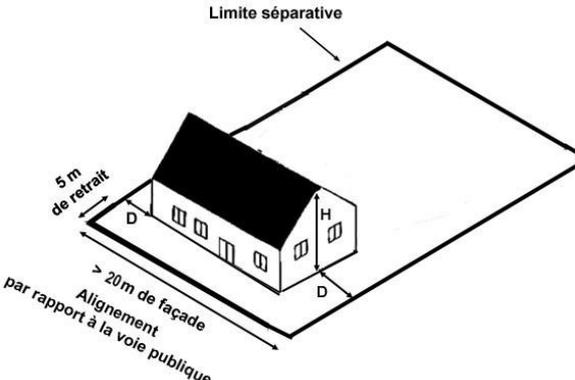
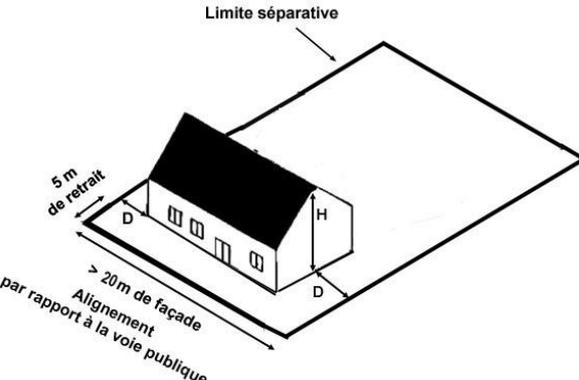
Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.

3 - Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

4 - En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètres maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.



Façade entre 12 et 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade comportant des baies	Façade entre 12 et 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie
<p style="text-align: center;">Limite séparative</p> <p style="text-align: center;">5 m de retrait</p> <p style="text-align: center;">de 12m à 20m de façade Alignement par rapport à la voie publique</p> <p style="text-align: center;">$D \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p>	<p style="text-align: center;">Limite séparative</p> <p style="text-align: center;">5 m de retrait</p> <p style="text-align: center;">de 12m à 20m de façade Alignement par rapport à la voie publique</p> <p style="text-align: center;">$D \geq 1/2$ de H sans être inférieure à 2,5 m</p>

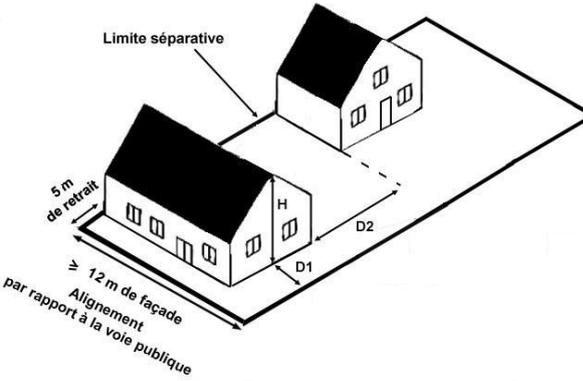
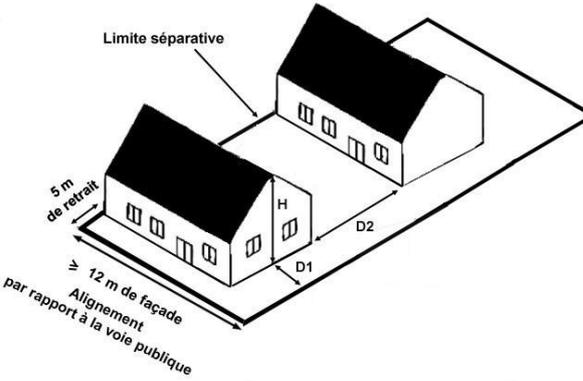
<p>Façade supérieure à 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade comportant des baies</p>	<p>Façade supérieure à 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie</p>
 <p>D ≥ H sans être inférieure à 4 m</p>	 <p>D ≥ 1/2 de H sans être inférieure à 2,5 m</p>

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- un minimum de 10 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- un minimum de 6 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte pas de baie.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes, les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure et les piscines.

<p>Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade sans baie</p>	<p>Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade comportant des baies</p>
 <p>D1 ≥ H sans être inférieure à 4 m D2 ≥ 6 m</p>	 <p>D1 ≥ H sans être inférieure à 4 m D2 ≥ 10 m</p>

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder :

- pour le secteur UB.a : 70% de la surface du terrain ;
- pour le secteur UB.b : 60% de la surface du terrain ;
- pour le secteur UB.c : 40% de la surface du terrain.

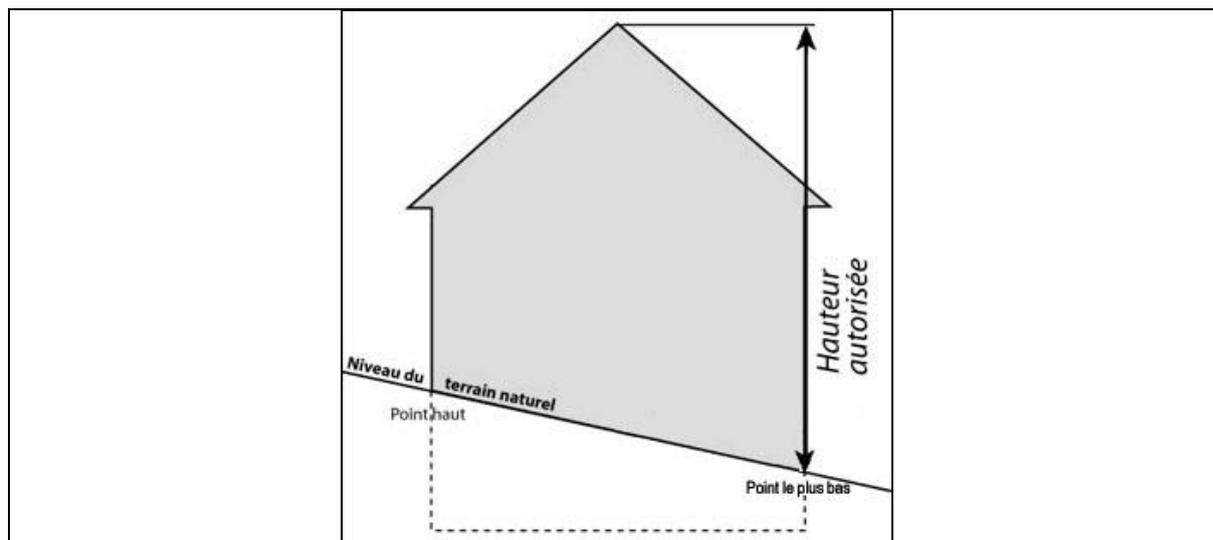
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteurs UB.a et UB.b, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut, ne peut excéder 12 mètres, hors parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.

En secteur UB.c, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut, ne peut excéder 10 mètres, hors parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.

La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



La hauteur des bâtiments annexes, non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'implantation d'antennes paraboliques et de climatiseurs sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doivent être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti, et ne seront pas implantés sur le domaine public.

2 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale des combles de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres ou de châssis de toit, situées dans le pan de la toiture, ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture.

En bordure de voie, les éléments de toiture seront constitués de préférence par des lucarnes de taille modeste, et non maçonnée.

En cas de construction traditionnelle, les toitures comporteront, de préférence, deux versants avec des pentes comprises entre 35° et 45° et seront réalisées en ardoises, en tuiles mécanique ou en tuiles plates petit moule de couleur variée, ou en zinc.

En cas de construction contemporaine, des inclinaisons de pente différentes pourront être acceptées, les toitures terrasses ne seront autorisées que si elles sont végétalisées ou justifiées par des considérations techniques et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale et paysagère de l'environnement immédiat, ou qu'elles portent sur des annexes. De même, les attiques seront autorisés uniquement sur considérations techniques et s'ils s'intègrent dans le site et l'environnement existants.

Les constructions annexes ainsi que les locaux d'activité pourront avoir des inclinaisons de pentes différentes et des toitures composées d'un seul versant de pente.

3 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés pourront être différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

4 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

5 - Clôtures

Les clôtures, en bordure des voies, doivent être édifiées à l'alignement. Seuls les portails en retrait de 5 mètres par rapport à la voie pourront être autorisés, le reste de la clôture sera implanté à l'alignement.

La clôture sur rue sera exclusivement constituée, au choix :

- de murs pleins en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Ces murs pourront être alternés avec des murs bahuts surmontés de barreaudage verticaux, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé. Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester. Cette dernière possibilité sera à privilégier.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par des grilles en fer, doublées de haies végétales.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

La hauteur maximum totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres, une largeur maximale de 6 mètres étant autorisée.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation (voir plans annexés), les clôtures devront respecter les caractéristiques décrites au règlement du PPRI annexé au présent P.L.U. dans le dossier Servitudes d'Utilité Publique.

6 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'équipement public, artisanal ou commercial pourra être soumis à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Dans le cas d'opération groupée de plus de 45 logements, le stockage des ordures ménagères pourra être réalisé par le biais de bornes enterrées, à proximité immédiate de la voie publique ou accessible sans système de contrôle, avec possibilités de retournement de véhicules lourds.

Les bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment liés à l'activité ferroviaire sont exemptés de l'ensemble des règles édictées ci-dessus.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain privé situé dans un rayon maximum de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

Les places de stationnement « commandées » ne seront pas acceptées, excepté concernant le logement individuel simple.

2 - Normes

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les réhabilitations avec création de logement : 2 places de stationnement par logement créé ;
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage artisanal, commercial et de bureaux supérieures à 150 m² : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur (en surface ou en sous-sol) par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

Pour les équipements publics ou privés (enseignements, culturels, sanitaires, sportifs, hôteliers, ...) recevant du public, le nombre de places de stationnement de deux-roues et véhicules y compris les autocars sera déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus précédemment est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, de commerce, artisanat, bureaux et services, il est demandé la réalisation de 1,5 m² de surface dédiée au stationnement des deux-roues par tranche de 100 m² de surface de plancher créée, toute tranche commencée étant due, dans un local fermé avec dispositif d'accroche compris et/ou de sécurisation.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement devront représenter au moins 25% de la superficie de l'unité foncière en secteur UB.a et 30% en secteurs U.B.b et UB.c.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées de pleine terre ou recevoir un aménagement paysager végétal. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées de haies et d'arbustes et à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface de stationnement, toute tranche commencée étant due.

Les zones affectées aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment liés à l'activité ferroviaire sont exemptées de l'ensemble des règles édictées ci-dessus.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols applicable uniquement pour l'habitat est le suivant :

- pour le secteur UB.a : non réglementé ;
- pour le secteur UB.b : 0,50 ;
- pour le secteur UB.c : 0,40.

Suite à la délibération du Conseil Municipal, un dépassement de COS de 20% est autorisé pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, ce dépassement ne peut être supérieur au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des équipements publics d'infrastructures ou de superstructure.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC

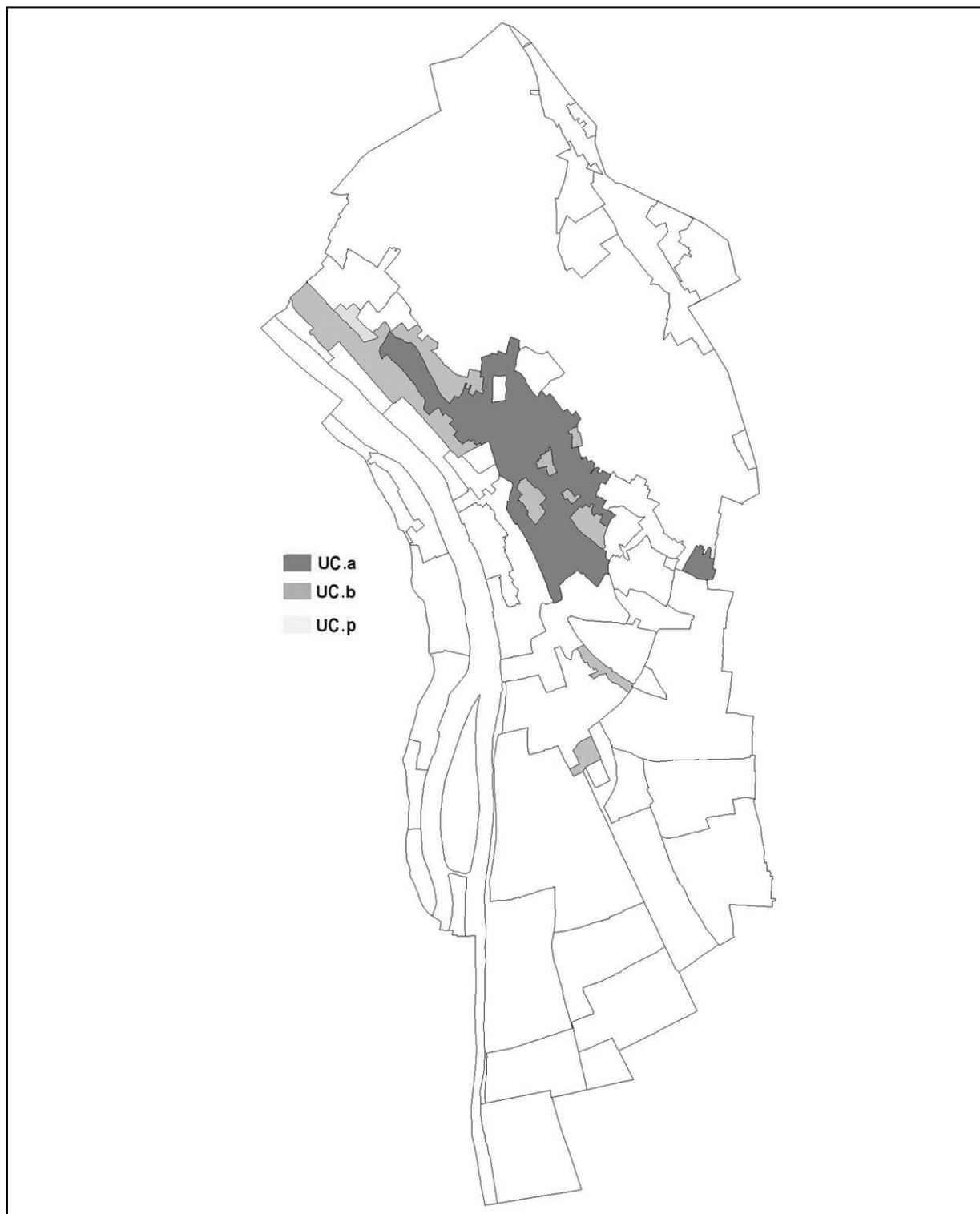
La zone UC se caractérise par trois secteurs différents :

- UC.a : correspond au secteur des Coteaux entre la voie ferrée et le bois de l'Hautil qui se caractérise par une urbanisation lâche et végétalisée, un habitat constitué principalement de maisons individuelles pavillonnaires pouvant représenter un intérêt architectural et historique certain ;
- UC.b : correspond à des zones insuffisamment équipée en infrastructure et particulièrement en assainissement. Il s'agit de poches d'habitat insérées au sein du secteur des Coteaux, et à l'urbanisation du côté Nord de la Commune, sous forme de constructions isolées ;
- UC.p : correspond à la zone urbanisée des Petites Parties, sous forme de constructions isolées, mais qui est insuffisamment équipée en infrastructures.

Certaines parties de la zone UC sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007 et dont le règlement est annexé au présent P.L.U. dans le dossier Servitudes d'Utilité Publique.

Certains secteurs de la zone UC sont concernés par l'arrêté préfectoral du 05 août 1986 pris en application de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme valant PPR lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sous des zones urbanisées.

Certains secteurs de la zone UC sont également concernées par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux Carrières souterraines de gypse abandonnées approuvé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995, et complété par l'arrêté inter préfectoral du 30 juillet 1997, et dont le règlement est annexé au présent P.L.U. dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 3 - Les constructions à usage agricole et forestier.
- 4 - Les constructions ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.
- 5 - Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou un aménagement.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Tout programme de réalisation présentant une opération groupée dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9, doit comporter au moins 30% de logements locatifs aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.
- 2 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les constructions à usage d'artisanat à condition que ces activités soient exercées sur la même unité foncière que le logement de l'artisan concerné et que la surface de plancher affectée à l'artisanat ne dépasse pas 30% de la surface de plancher de l'ensemble des constructions.
- 4 - Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de l'arrêté interministériel du 10 Octobre 2000 joint dans le dossier Annexes du P.L.U.
- 5 - A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les Autorisations d'urbanisme peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - A l'intérieur des zones concernées par le PPR du Massif de l'Hautil, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux Carrières souterraines de gypse abandonnées approuvé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995, et complété par l'arrêté inter préfectoral du 30 juillet 1997.
- 7 - A l'intérieur des zones concernées par le PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

- 8 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 9 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 10 - Dans « l'espace lisière » du Massif de l'Hautil identifié au plan de zonage, seules seront autorisées :
- les constructions nouvelles seulement si elles s'intègrent dans un site urbain constitué. De plus, la limite spatiale de leur constructibilité est le front d'urbanisation du site urbain constitué dans lequel elles s'intègrent, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
 - les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.

Cet accès pourra se réaliser soit à l'alignement, avec la création d'un portail automatique, soit en retrait de 5 mètres par rapport à la voie.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2 - Desserte

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules encombrants. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de

défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte interne, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à :

- 3 mètres pour la desserte d'un seul logement ou en cas d'opération groupée de moins de 10 logements ;
- 5 mètres en cas d'opération groupée de plus de 9 logements.

Toute voie de desserte se terminant en impasse ne doit pas excéder 60 mètres de long et doit être aménagée pour permettre le demi-tour, de manière compatible avec la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

Au cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, un système d'assainissement individuel doit être réalisé suivant les règles d'hygiène en vigueur (annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires).

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ainsi que dans les zones de dissolution du gypse, les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle d'eaux dans le sous-sol.
- Sont également interdits les travaux de terrassement pouvant endommager l'écran naturel argileux protégeant les formations gypseuses lorsqu'il est présent.
- Enfin, les rejets importants en surface (vidange/entretien des réservoirs d'eau potable, piscine...) sont à proscrire.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière pour le secteur UC.a.

En raison de l'absence de réseaux collectifs d'assainissement sur les secteurs UC.b et UC.p, un terrain non bâti pour être constructible doit avoir une superficie minimale de :

- pour le secteur UC.b : 700 m² ;
- pour le secteur UC.p : 1200 m².

Dans le cas des constructions nouvelles, à savoir : opérations groupées, permis de construire valant division ou logements collectifs, la surface totale du terrain sera au moins égale à :

- pour le secteur UC.b : $n \times 700 \text{ m}^2$, n étant le nombre de logements à caractère privatif édifiés sur le terrain ;
- pour le secteur UC.p : $n \times 1200 \text{ m}^2$, n étant le nombre de logements à caractère privatif édifiés sur le terrain.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, aux divisions en volume et extensions d'un bâtiment existant, aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies existantes. En cas de création ou de modification de desserte interne, cette règle s'appliquera uniquement aux unités foncières issues d'un lotissement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les constructions annexes et les garages, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres ;
- les modifications, surélévations verticales, extensions horizontales d'une construction existante, à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué ;
- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

Les constructions nouvelles (hors extensions) de toute nature, en dehors des piscines découvertes, des abris de jardin et des équipements publics, situés au-delà de la bande de 80 mètres de profondeur à partir de l'alignement, de la limite d'emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, sont interdites.

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

1 - Implantation des constructions selon la largeur de façade au droit de la construction dans une première bande de constructibilité de 30 mètres à compter de l'alignement ou des emprises publiques

a. Les constructions nouvelles et extensions devront s'implanter :

- D'une limite séparative latérale à l'autre si la propriété présente une largeur de façade inférieure à 12 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

- Sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales si la propriété présente une largeur de façade comprise entre 12 et 20 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
- En retrait des limites séparatives latérales si la largeur de façade est supérieure à 20 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés sur les limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

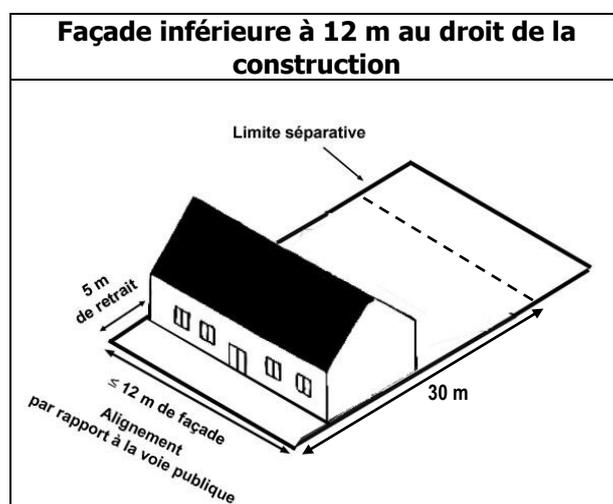
b. Pour les extensions de bâtiments existants, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et ce quelque soit la largeur de la façade.

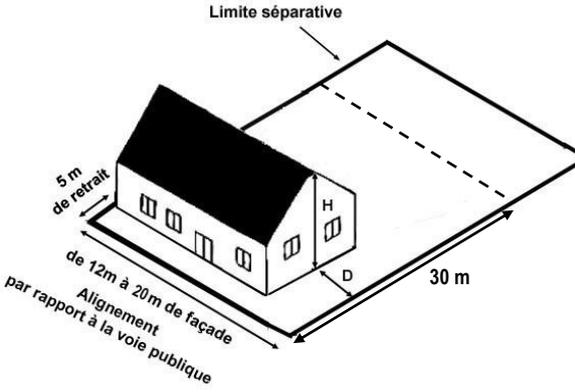
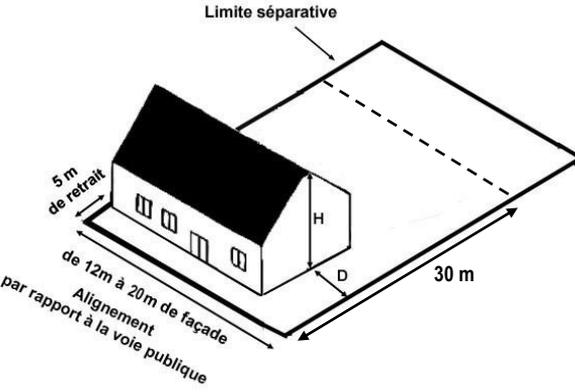
2 - Retrait ou marge de recul à respecter dans la première bande de constructibilité de 30 mètres à compter de l'alignement

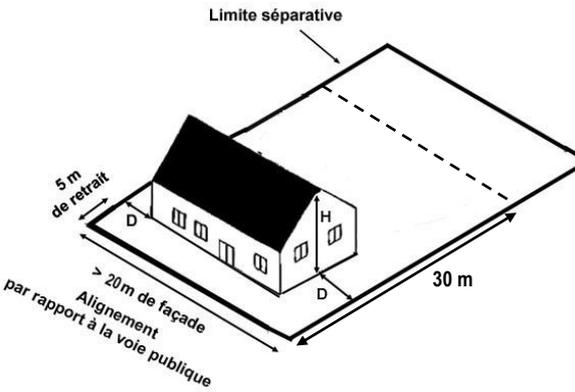
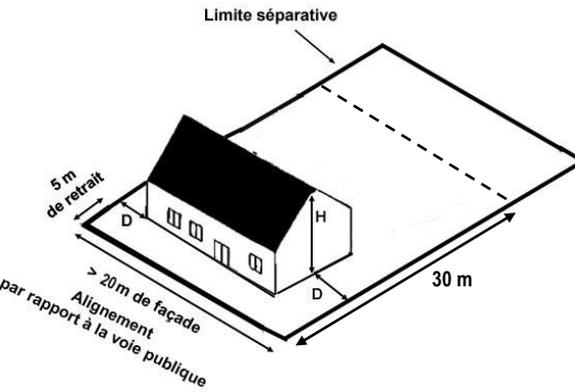
La marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété est déterminée de la façon suivante :

- la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade comportant des baies ;
- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade concernée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie, ou s'il s'agit d'une piscine découverte.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.



<p align="center">Façade entre 12 et 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade comportant des baies</p>	<p align="center">Façade entre 12 et 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie</p>
 <p align="center">$D \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p>	 <p align="center">$D \geq 1/2$ de H sans être inférieure à 2,5 m</p>

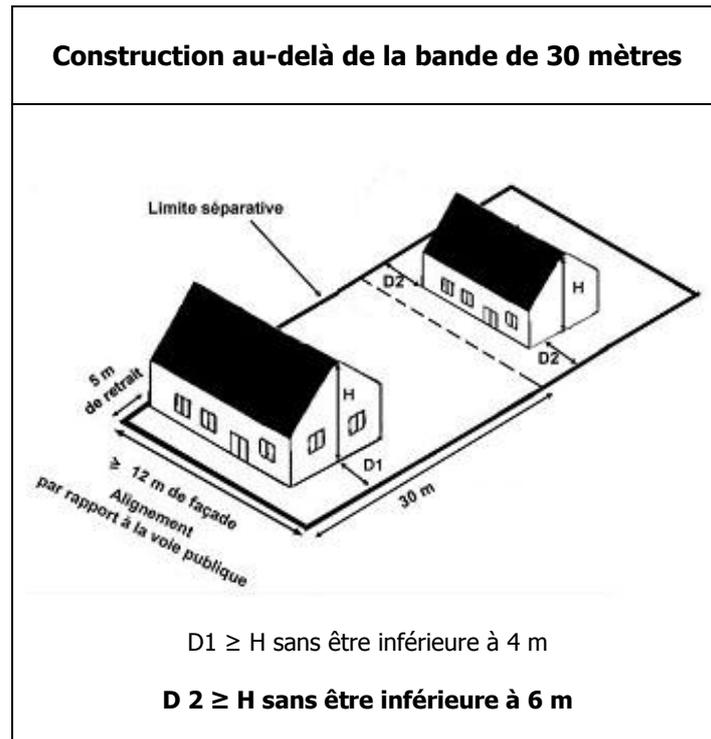
<p align="center">Façade supérieure à 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade comportant des baies</p>	<p align="center">Façade supérieure à 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie</p>
 <p align="center">$D \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p>	 <p align="center">$D \geq 1/2$ de H sans être inférieure à 2,5 m</p>

3 - Implantation des constructions dans une deuxième bande de constructibilité

Au-delà de la bande de profondeur de 30 mètres, les constructions nouvelles et extensions seront implantées en respectant les marges de reculement suivantes :

- la distance entre la construction au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'une piscine découverte.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.



4 - Cette règle ne s'applique pas aux établissements publics d'infrastructure ou de superstructure.

5 - En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètres maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- un minimum de 10 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- un minimum de 6 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes, les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure et les piscines.

Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade sans baie	Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade comportant des baies
<p>$D1 \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p> <p>$D2 \geq 6$ m</p>	<p>$D1 \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p> <p>$D2 \geq 10$ m</p>

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder :

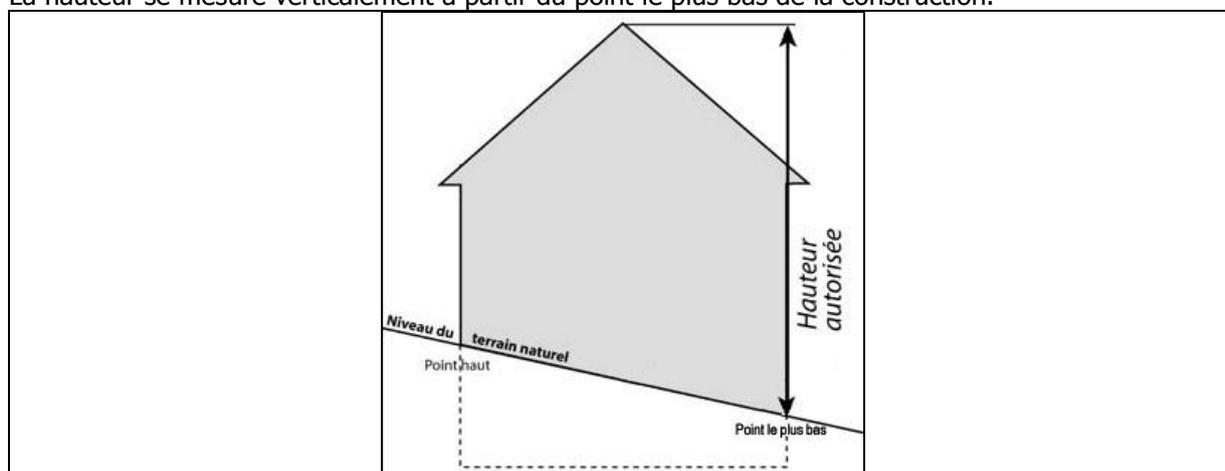
- pour les secteurs UC.a et UC.b : 30% de la surface du terrain ;
- pour le secteur UC.p : 20% de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut, ne peut excéder 10 mètres, hors parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.

La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



La hauteur des bâtiments annexes, non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,5 mètres au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'implantation d'antennes paraboliques et de climatiseurs sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doivent être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti, et ne seront pas implantés sur le domaine public.

2 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale des combles de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres ou de châssis de toit, situées dans le pan de la toiture, ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture.

En bordure de voie, les éléments de toiture seront constitués de préférence par des lucarnes de taille modeste, et non maçonnée.

En cas de construction traditionnelle, les toitures comporteront, de préférence, deux versants avec des pentes comprises entre 35° et 45° et seront réalisées en ardoises, en tuiles mécanique, ou en tuiles plates petit moule de couleur variée, ou en zinc.

En cas de construction contemporaine, des inclinaisons de pente différentes pourront être acceptées, les toitures terrasses ne seront autorisées que si elles sont végétalisées ou justifiées par des considérations techniques et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale et paysagère de l'environnement immédiat, ou qu'elles portent sur des annexes. De même, les attiques seront autorisés uniquement sur considérations techniques et s'ils s'intègrent dans le site et l'environnement existants.

Les constructions annexes ainsi que les locaux d'activité pourront avoir des inclinaisons de pentes différentes et des toitures composées d'un seul versant de pente.

3 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés pourront être différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

4 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

5 - Clôtures

Les clôtures, en bordure des voies, doivent être édifiées à l'alignement. Seuls les portails en retrait de 5 mètres par rapport à la voie pourront être autorisés, le reste de la clôture sera implanté à l'alignement.

La clôture sur rue sera exclusivement constituée, au choix :

- de murs pleins en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Ces murs pourront être alternés avec des murs bahuts surmontés de barreaudage verticaux, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé. Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester. Cette dernière possibilité sera à privilégier.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par des grilles en fer, doublées de haies végétales.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

La hauteur maximum totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres, une largeur maximale de 6 mètres étant autorisée.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation (voir plans annexés), les clôtures devront respecter les caractéristiques décrites au règlement du PPRI annexé au présent P.L.U. dans le dossier Servitudes d'Utilité Publique.

6 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'équipement public, artisanal ou commercial pourra être soumis à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Dans le cas d'opération groupée de plus de 45 logements, le stockage des ordures ménagères pourra être réalisé par le biais de bornes enterrées, à proximité immédiate de la voie publique ou accessible sans système de contrôle, avec possibilités de retournement de véhicules lourds.

Les bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment liés à l'activité ferroviaire sont exemptés de l'ensemble des règles édictées ci-dessus.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain privé situé dans un rayon maximum de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

Les places de stationnement « commandées » ne seront pas acceptées, excepté concernant le logement individuel simple.

2 - Normes

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les réhabilitations avec création de logement : 2 places de stationnement par logement créé ;
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage artisanal, commercial et de bureaux supérieures à 150 m² : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur (en surface ou en sous-sol) par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

Pour les équipements publics ou privés (enseignements, culturels, sanitaires, sportifs, hôteliers, ...) recevant du public, le nombre de places de stationnement de deux-roues et véhicules y compris les autocars sera déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus précédemment est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, de commerce, artisanat, bureaux et services, il est demandé la réalisation de 1,5 m² de surface dédiée au stationnement des deux-roues par tranche de 100 m² de surface de plancher créée, toute tranche commencée étant due, dans un local fermé avec dispositif d'accroche compris et/ou de sécurisation.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement devront représenter au moins :

- pour le secteur UC.a : 40% de la superficie de l'unité foncière ;
- pour les secteurs UC.b et UC.p : 50% de la superficie de l'unité foncière.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées de pleine terre ou recevoir un aménagement paysager végétal. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées de haies et d'arbustes et à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface de stationnement, toute tranche commencée étant due.

Les zones affectées aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment liés à l'activité ferroviaire sont exemptées de l'ensemble des règles édictées ci-dessus.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable est le suivant :

- pour le secteur UC.a : 0,35 ;
- pour le secteur UC.b : 0,25 ;
- pour le secteur UC.p : 0,15.

Suite à la délibération du Conseil Municipal, un dépassement de COS de 20% est autorisé pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, ce dépassement ne peut être supérieur au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des équipements publics d'infrastructures ou de superstructure.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH correspond au secteur urbanisé situé sur le plateau couvert par la forêt domaniale de l'Hautil. Il s'agit du hameau de l'Hautil qui regroupe un habitat pavillonnaire hétérogène et peu dense.

Cette zone se scinde en deux secteurs : UH.a et UH.b. La zone UH.b détient les mêmes caractéristiques que la zone UH.a sur le plan urbain, mais cette zone étant insuffisamment équipée en infrastructures et en particulier en assainissement, certaines règles sont plus restrictives.

Certains secteurs de la zone UH sont concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux Carrières souterraines de gypse abandonnées approuvé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995, et complété par l'arrêté inter préfectoral du 30 juillet 1997, et dont le règlement est annexé au présent P.L.U. dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts.
- 3 - Les constructions à usage agricole et forestier.
- 4 - Les constructions ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.
- 5 - Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou un aménagement.

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Tout programme de réalisation de logements collectifs dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9, doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.
- 2 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les constructions à usage d'artisanat à condition que ces activités soient exercées sur la même unité foncière que le logement de l'artisan concerné et que la surface de plancher affectée à l'artisanat ne dépasse pas 30% de la surface de plancher de l'ensemble des constructions.
- 4 - Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de l'arrêté interministériel du 10 Octobre 2000 joint dans le dossier Annexes du P.L.U.
- 5 - A l'intérieur des zones concernées par le PPR du Massif de l'Hautil, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux Carrières souterraines de gypse abandonnées approuvé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995, et complété par l'arrêté inter préfectoral du 30 juillet 1997.
- 6 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

7 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

8 - Dans « l'espace lisière » du Massif de l'Hautil identifié au plan de zonage, seules seront autorisées :

- les constructions nouvelles seulement si elles s'intègrent dans un site urbain constitué. De plus, la limite spatiale de leur constructibilité est le front d'urbanisation du site urbain constitué dans lequel elles s'intègrent, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
- les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.

Cet accès pourra se réaliser soit à l'alignement, avec la création d'un portail automatique, soit en retrait de 5 mètres par rapport à la voie.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2 - Desserte

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules encombrants. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte interne, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à :

- 3 mètres pour la desserte d'un seul logement ou en cas d'opération groupée de moins de 10 logements ;
- 5 mètres en cas d'opération groupée de plus de 9 logements.

Toute voie de desserte se terminant en impasse ne doit pas excéder 60 mètres de long et doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

Au cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, un système d'assainissement individuel doit être réalisé suivant les règles d'hygiène en vigueur (annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires).

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ainsi que dans les zones de dissolution du gypse, les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle d'eaux dans le sous-sol.
- Sont également interdits les travaux de terrassement pouvant endommager l'écran naturel argileux protégeant les formations gypseuses lorsqu'il est présent.
- Enfin, les rejets importants en surface (vidange/entretien des réservoirs d'eau potable, piscine...) sont à proscrire.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour sauvegarder l'intérêt paysager de cette zone, un terrain non bâti pour être constructible doit avoir une superficie minimale de 1 000 m².

Dans le cas des constructions nouvelles, à savoir : opérations groupées, permis de construire valant division ou logements collectifs, la surface totale du terrain sera au moins égale à :

- $n \times 1000 \text{ m}^2$, n étant le nombre de logements à caractère privatif édifiés sur le terrain.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, aux divisions en volume et extensions d'un bâtiment existant, aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement, des voies existantes ou de desserte à modifier ou à créer.

En cas de création ou de modification de desserte interne, cette règle s'appliquera uniquement aux unités foncières issues d'un lotissement.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les constructions annexes et les garages, si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres ;
- les modifications, surélévations verticales, extensions horizontales d'une construction existante, à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué ;
- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

Les constructions nouvelles (hors extensions) de toute nature, en dehors des piscines découvertes, des abris de jardin et des équipements publics, situés au-delà de la bande de 80 mètres de profondeur à partir de l'alignement, de la limite d'emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, sont interdites.

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Implantation des constructions selon la largeur de façade au droit de la construction dans une première bande de constructibilité de 30 mètres à compter de l'alignement ou des emprises publiques

a. les constructions nouvelles et extensions devront s'implanter :

- D'une limite séparative latérale à l'autre si la propriété présente une largeur de façade inférieure à 12 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
- Sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales si la propriété présente une largeur de façade comprise entre 12 et 20 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
- En retrait des limites séparatives latérales si la largeur de façade est supérieure à 20 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés sur les limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

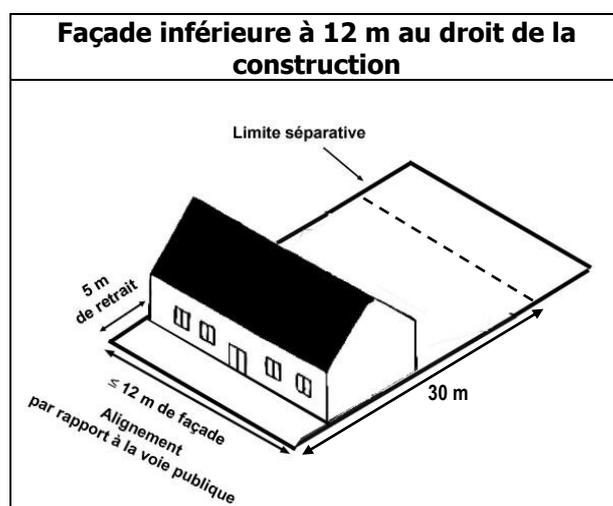
b. Pour les extensions de bâtiments existants, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et ce quelque soit la largeur de la façade.

2 - Retrait ou marge de recul à respecter dans la première bande de constructibilité de 30 mètres à compter de l'alignement

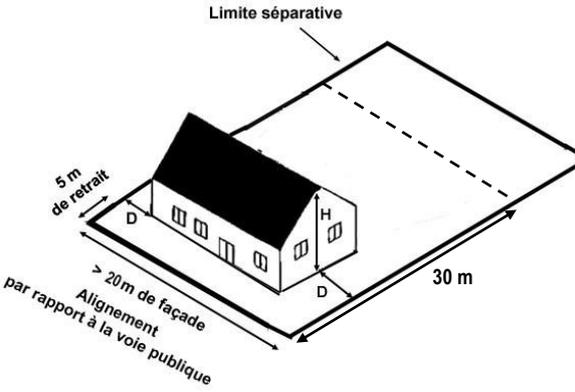
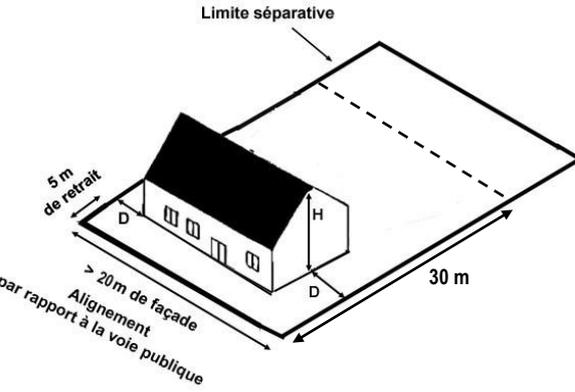
La marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété est déterminée de la façon suivante :

- la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade comportant des baies ;
- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade concernée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie, ou s'il s'agit d'une piscine découverte.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.



Façade entre 12 et 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade comportant des baies	Façade entre 12 et 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie
<p style="text-align: center;">Limite séparative</p> <p style="text-align: center;">5 m de retrait</p> <p style="text-align: center;">de 12m à 20m de façade par rapport à la voie publique</p> <p style="text-align: center;">30 m</p> <p style="text-align: center;">$D \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p>	<p style="text-align: center;">Limite séparative</p> <p style="text-align: center;">5 m de retrait</p> <p style="text-align: center;">de 12m à 20m de façade par rapport à la voie publique</p> <p style="text-align: center;">30 m</p> <p style="text-align: center;">$D \geq 1/2$ de H sans être inférieure à 2,5 m</p>

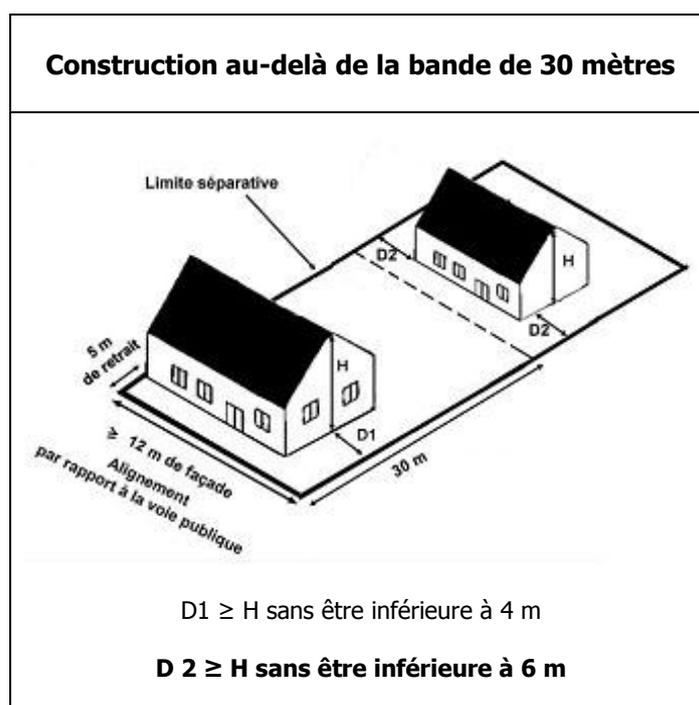
Façade supérieure à 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade comportant des baies	Façade supérieure à 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie
 <p style="text-align: center;">$D \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p>	 <p style="text-align: center;">$D \geq 1/2$ de H sans être inférieure à 2,5 m</p>

3- Implantation des constructions dans une deuxième bande de constructibilité

Au-delà de la bande de profondeur de 30 mètres, les constructions nouvelles et extensions seront implantées en respectant les marges de reculement suivantes :

- la distance entre la construction au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'une piscine découverte.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.



4 - Cette règle ne s'applique pas aux établissements publics d'infrastructure ou de superstructure.

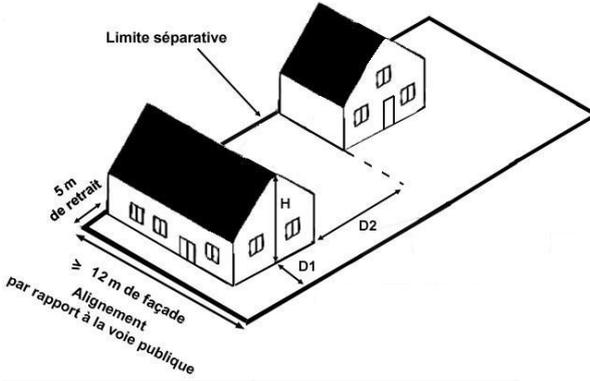
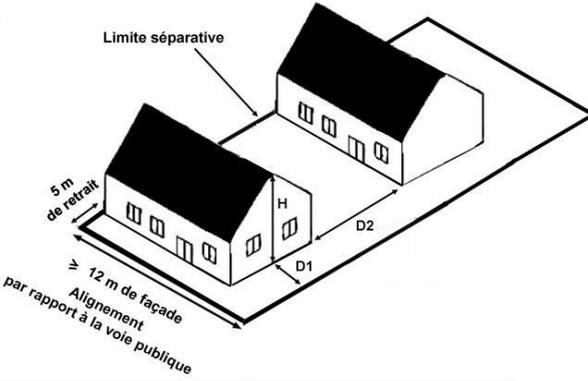
5 - En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètres maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- un minimum de 10 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- un minimum de 6 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes, les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure et les piscines.

Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade sans baie	Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade comportant des baies
 <p>$D1 \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p> <p>$D2 \geq 6$ m</p>	 <p>$D1 \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p> <p>$D2 \geq 10$ m</p>

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder :

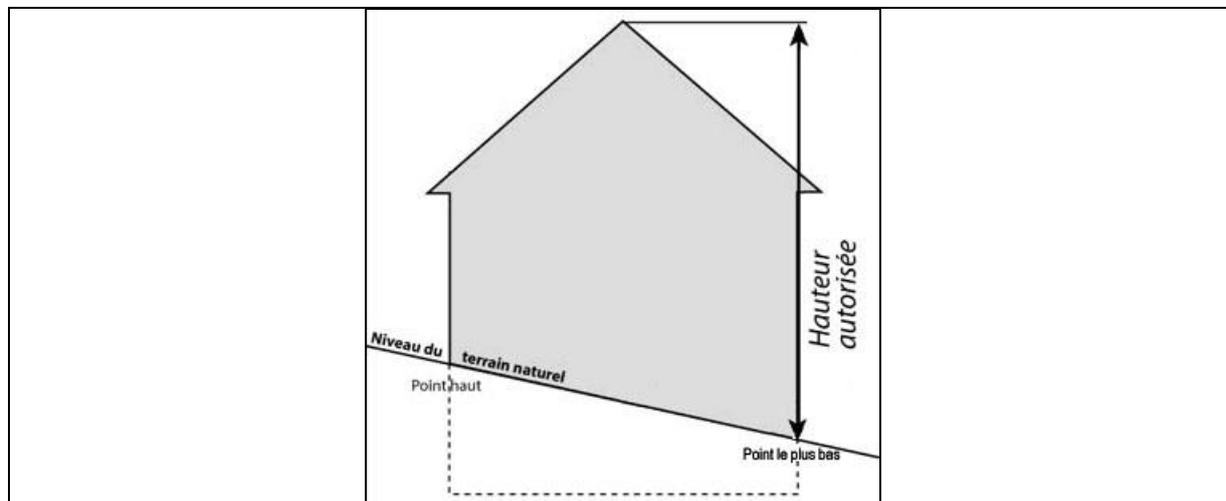
- pour le secteur UH.a : 30% de la surface du terrain ;
- pour le secteur UH.b : 20% de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut, ne peut excéder 10 mètres, hors parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.

La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



La hauteur des bâtiments annexes, non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'implantation d'antennes paraboliques et de climatiseurs sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doivent être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti, et ne seront pas implantés sur le domaine public.

2 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres, situées dans le pan de la toiture, ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture.

En bordure de voie, les éléments de toiture seront constitués de préférence par des lucarnes de taille modeste, et non maçonnée.

En cas de construction traditionnelle, les toitures comporteront, de préférence, deux versants avec des pentes comprises entre 35° et 45° et seront réalisées en ardoises, en tuiles mécaniques, ou en tuiles plates petit moule de couleur variée, ou en zinc.

En cas de construction contemporaine, des inclinaisons de pente différentes pourront être acceptées, les toitures terrasses ne seront autorisées que si elles sont végétalisées ou justifiées par des considérations techniques et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale et paysagère de l'environnement immédiat, ou qu'elles portent sur des annexes. De même, les attiques seront autorisés uniquement sur considérations techniques et s'ils s'intègrent dans le site et l'environnement existants.

Les constructions annexes ainsi que les locaux d'activité pourront avoir des inclinaisons de pentes différentes et des toitures composées d'un seul versant de pente.

3 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés pourront être différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

4 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

5 - Clôtures

Les clôtures, en bordure des voies, doivent être édifiées à l'alignement. Seuls les portails en retrait de 5 mètres par rapport à la voie pourront être autorisés, le reste de la clôture sera implanté à l'alignement.

La clôture sur rue sera exclusivement constituée, au choix :

- de murs pleins en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Ces murs pourront être alternés avec des murs bahuts surmontés de barreaudage verticaux, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé. Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester. Cette dernière possibilité sera à privilégier.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par des grilles en fer, doublées de haies végétales.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres, une largeur maximale de 6 mètres étant autorisée.

La hauteur maximum totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

6 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'équipement public, artisanal ou commercial pourra être soumis à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Dans le cas d'opération groupée de plus de 45 logements, le stockage des ordures ménagères pourra être réalisé par le biais de bornes enterrées, à proximité immédiate de la voie publique ou accessible sans système de contrôle, avec possibilités de retournement de véhicules lourds.

ARTICLE UH.12 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain privé situé dans un rayon maximum de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

Les places de stationnement « commandées » ne seront pas acceptées, excepté concernant le logement individuel simple.

2 - Normes

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les réhabilitations avec création de logement : 2 places de stationnement par logement créé ;
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage commercial, artisanal et de bureaux supérieures à 150 m² : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur (en surface ou en sous-sol) par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

Pour les équipements publics ou privés (enseignements, culturels, sanitaires, sportifs, hôteliers, ...) recevant du public, le nombre de places de stationnement des deux-roues et véhicules y compris les autocars sera déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus précédemment est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, de commerce, artisanat, bureaux et services, il est demandé la réalisation de 1,5 m² de surface dédiée au stationnement des deux-roues par tranche de 100 m² de surface de plancher créée, toute tranche commencée étant due, dans un local fermé avec dispositif d'accroche compris et/ ou de sécurisation.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement devront représenter au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées de pleine terre ou recevoir un aménagement paysager végétal. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées de haies et d'arbustes et à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface de stationnement, toute tranche commencée étant due.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable est le suivant :

- pour le secteur UH.a : 0,25 ;
- pour le secteur UH.b : 0,20.

Suite à la délibération du Conseil Municipal, un dépassement de COS de 20% est autorisé pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, ce dépassement ne peut être supérieur au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux constructions et aménagements des équipements publics d'infrastructures ou de superstructure.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE US

La zone US correspond aux bords de Seine urbanisés sur la rive droite et la rive gauche et qui constituent un habitat pavillonnaire très lâche, végétalisé et qualitatif sur le plan historique et architectural, qu'il est nécessaire de préserver.

Cette zone se scinde en deux secteurs : US.a et US.b. La zone US.b détient les mêmes caractéristiques que la zone US.a sur le plan urbain, mais cette zone étant insuffisamment équipée en infrastructures et en particulier en assainissement, certaines règles sont plus restrictives.

Certaines parties de la zone US sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007 et dont le règlement est annexé au présent P.L.U. dans le dossier Servitudes d'Utilité Publique.

Certains secteurs de la zone US sont concernés par l'arrêté préfectoral du 05 août 1986 pris en application de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme valant PPR lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sous des zones urbanisées.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 3 - Les constructions à usage agricole et forestier.
- 4 - Toute construction est interdite sur une bande de 20 mètres de profondeur, comptée à partir de la ligne de crête des berges. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 5 - Les constructions ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.
- 6 - Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou un aménagement.

ARTICLE US.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Tout programme de réalisation présentant une opération groupée dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9, doit comporter au moins 30% de logements locatifs aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale. En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.
- 2 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de l'arrêté interministériel du 10 Octobre 2000 joint dans le dossier Annexes du P.L.U.
- 4 - A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - A l'intérieur des zones concernées par le PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.
- 6 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

7 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.

Cet accès pourra se réaliser soit à l'alignement, avec la création d'un portail automatique, soit en retrait de 5 mètres par rapport à la voie.

2 - Desserte

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules encombrants. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte interne, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à :

- 3 mètres pour la desserte d'un seul logement ou en cas d'opération groupée de moins de 10 logements ;
- 5 mètres en cas d'opération groupée de plus de 9 logements.

Toute voie de desserte se terminant en impasse ne doit pas excéder 60 mètres de long et doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE US.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

Au cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, un système d'assainissement individuel doit être réalisé suivant les règles d'hygiène en vigueur (annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE US.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour sauvegarder l'intérêt paysager, un terrain non bâti pour être constructible doit avoir une superficie minimale de :

- pour le secteur US.a : 1200 m² ;
- pour le secteur US.b : 1500 m².

Dans le cas des constructions nouvelles, à savoir : opérations groupées, permis de construire valant division ou logements collectifs, la surface totale du terrain sera au moins égale à :

- pour le secteur US.a : $n \times 1200 \text{ m}^2$, n étant le nombre de logements à caractère privé édifiés sur le terrain ;
- pour le secteur US.b : $n \times 1500 \text{ m}^2$, n étant le nombre de logements à caractère privé édifiés sur le terrain.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, aux divisions en volume et extensions d'un bâtiment existant, aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement, des voies existantes ou de desserte à modifier ou à créer.

En cas de création ou de modification de desserte interne, cette règle s'appliquera uniquement aux unités foncières issues d'un lotissement.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les constructions annexes et les garages, si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres ;
- les modifications, surélévations verticales, extensions horizontales d'une construction existante, à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué ;
- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

Les constructions nouvelles (hors extensions) de toute nature, en dehors des piscines découvertes, des abris de jardin et des équipements publics, situés au-delà de la bande de 80 mètres de profondeur à partir de l'alignement, de la limite d'emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, sont interdites.

ARTICLE US.7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Implantation des constructions selon la largeur de façade au droit de la construction dans une première bande de constructibilité de 30 mètres à compter de l'alignement ou des emprises publiques

a. les constructions nouvelles et extensions devront s'implanter :

- D'une limite séparative latérale à l'autre si la propriété présente une largeur de façade inférieure à 12 mètres au droit de la construction, Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales dans ce cas, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
- Sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales si la propriété présente une largeur de façade comprise entre 12 et 20 mètres au droit de la construction, Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales dans ce cas, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
- En retrait des limites séparatives latérales si la largeur de façade est supérieure à 20 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés sur les limites séparatives latérales dans ce cas, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

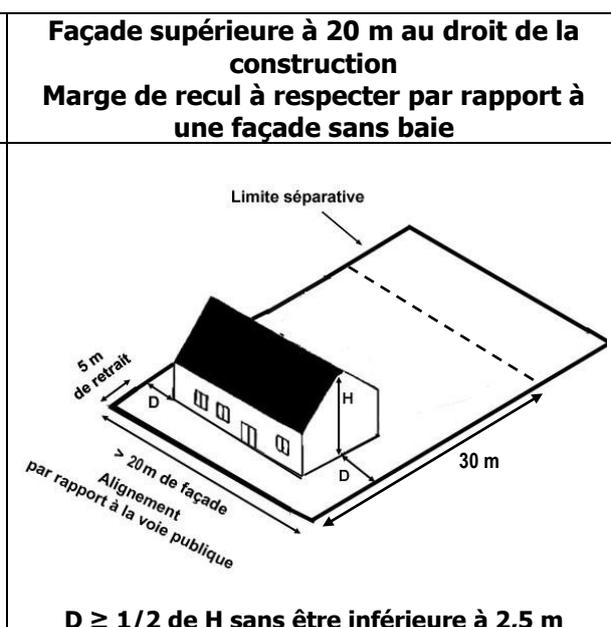
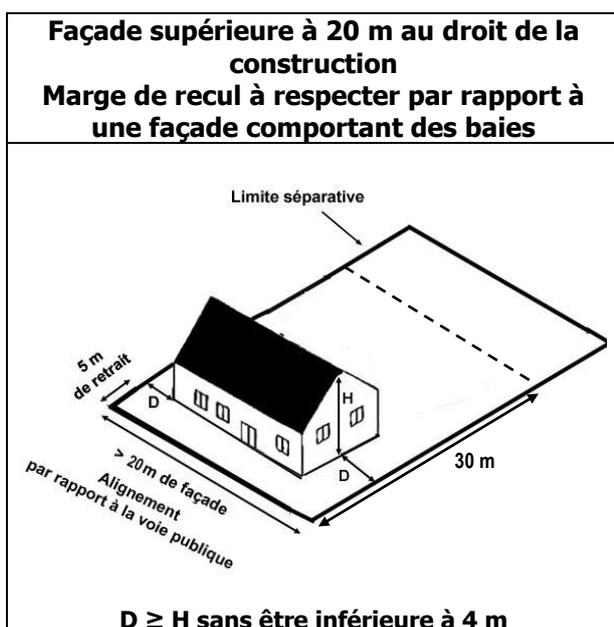
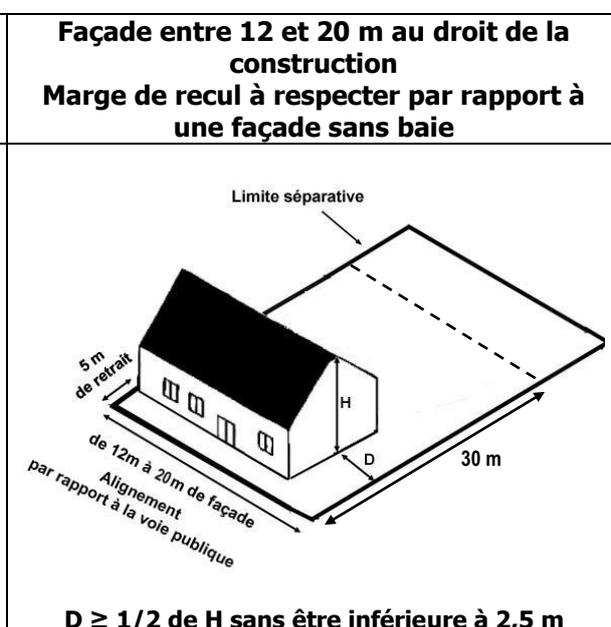
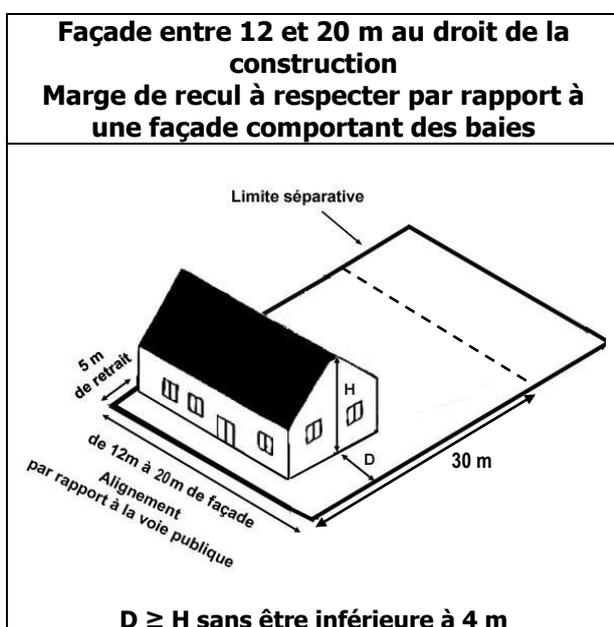
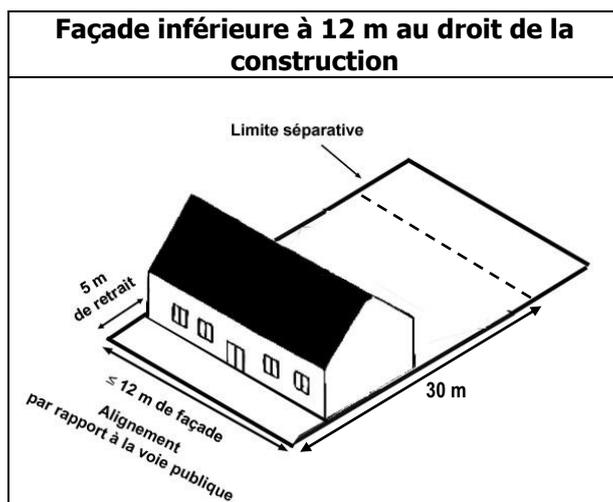
b. Pour les extensions de bâtiments existants, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et ce quelque soit la largeur de la façade.

2 - Retrait ou marge de recul à respecter dans la première bande de constructibilité de 30 mètres à compter de l'alignement

La marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété est déterminée de la façon suivante :

- la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade comportant des baies ;
- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade concernée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie, ou s'il s'agit d'une piscine découverte.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.

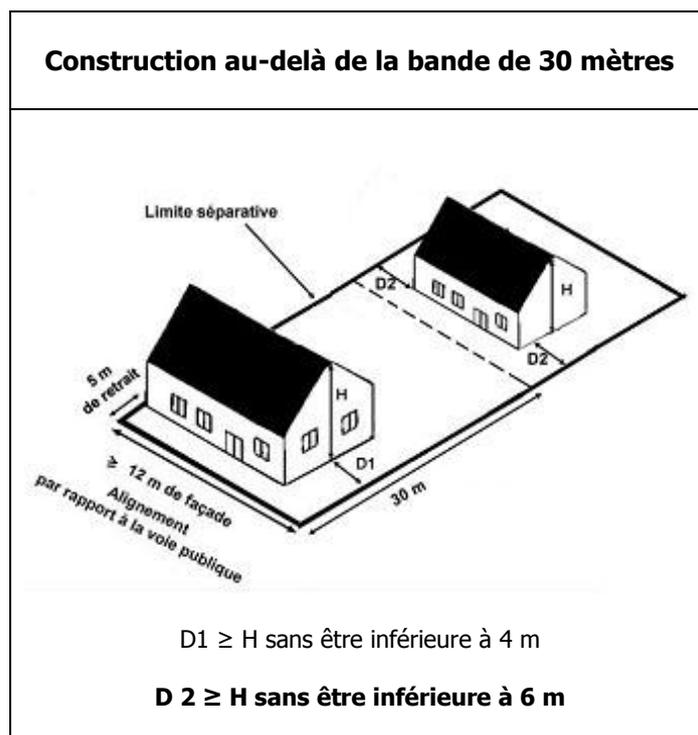


3 - Implantation des constructions dans une deuxième bande de constructibilité

Au-delà de la bande de profondeur de 30 mètres, les constructions nouvelles et extensions seront implantées en respectant les marges de reculement suivantes :

- la distance entre la construction au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'une piscine découverte.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.



4 - Cette règle ne s'applique pas aux établissements publics d'infrastructure ou de superstructure.

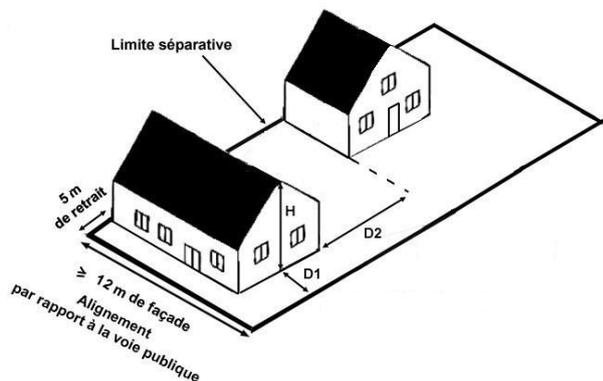
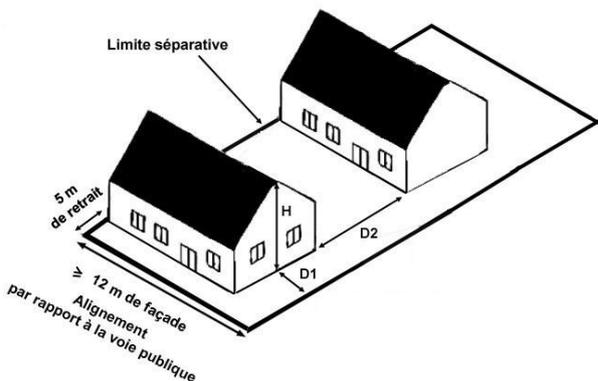
5 - En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètres maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- un minimum de 10 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- un minimum de 6 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes et les piscines.

Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade sans baie	Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade comportant des baies
 <p style="text-align: center;">$D1 \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p> <p style="text-align: center;">$D2 \geq 6$ m</p>	 <p style="text-align: center;">$D1 \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p> <p style="text-align: center;">$D2 \geq 10$ m</p>

ARTICLE US.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder :

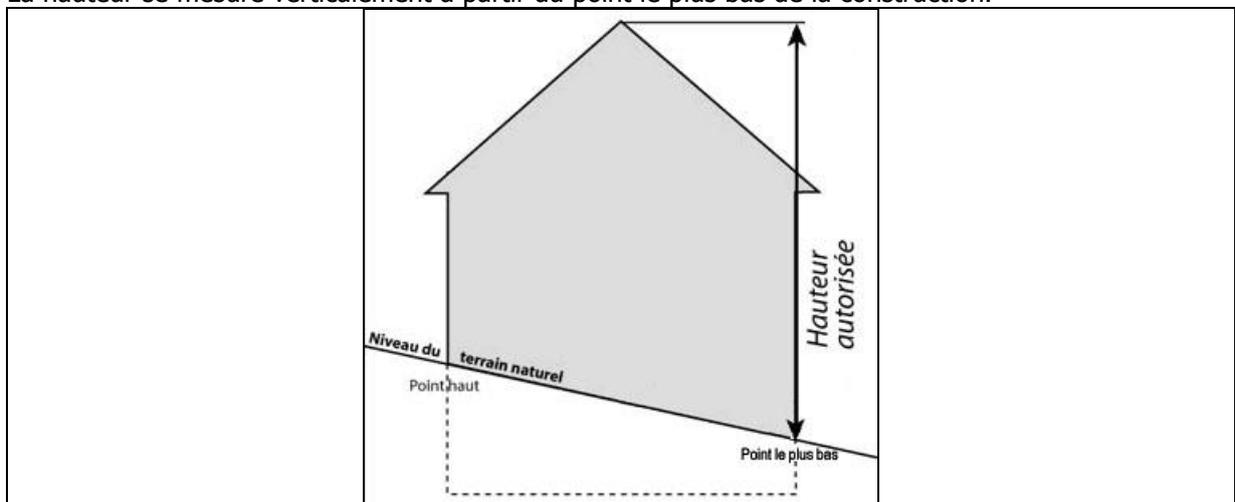
- pour le secteur US.a : 30% de la surface du terrain ;
- pour le secteur US.b : 25% de la surface du terrain, et 30% pour la construction et l'extension d'hébergement hôtelier ou de restaurant.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE US.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut, ne peut excéder 10 mètres, hors parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.

La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



La hauteur des bâtiments annexes, non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE US.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'implantation d'antennes paraboliques et de climatiseurs sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doivent être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti, et ne seront pas implantés sur le domaine public.

2 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale des combles de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres ou de châssis de toit, situées dans le pan de la toiture, ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture.

En bordure de voie, les éléments de toiture seront constitués de préférence par des lucarnes de taille modeste, et non maçonnée.

En cas de construction traditionnelle, les toitures comporteront, de préférence, deux versants avec des pentes comprises entre 35° et 45° et seront réalisées en ardoises, en tuiles mécaniques, ou en tuiles plates petit moule de couleur variée, ou en zinc.

En cas de construction contemporaine, des inclinaisons de pente différentes pourront être acceptées, les toitures terrasses ne seront autorisées que si elles sont végétalisées ou justifiées par des considérations techniques et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale et paysagère de l'environnement immédiat, ou qu'elles portent sur des annexes. De même, les attiques seront autorisés uniquement sur considérations techniques et s'ils s'intègrent dans le site et l'environnement existants.

Les constructions annexes ainsi que les locaux d'activité pourront avoir des inclinaisons de pentes différentes et des toitures composées d'un seul versant de pente.

3 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés pourront être différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

4 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

5 - Clôtures

Les clôtures, en bordure des voies, doivent être édifiées à l'alignement. Seuls les portails en retrait de 5 mètres par rapport à la voie pourront être autorisés, le reste de la clôture sera implanté à l'alignement.

La clôture sur rue sera exclusivement constituée, au choix :

- de murs pleins en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Ces murs pourront être, alternés avec des murs bahuts surmontés de barreaudage verticaux, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé. Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester. Cette dernière possibilité sera à privilégier.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par des grilles en fer, doublées de haies végétales.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

La hauteur maximum totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres, une largeur maximale de 6 mètres étant autorisée.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation (voir plans annexés), les clôtures devront respecter les caractéristiques décrites au règlement du PPRI annexé au présent P.L.U. dans le dossier Servitudes d'Utilité Publique.

6 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'équipement public, artisanal ou commercial pourra être soumis à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Dans le cas d'opération groupée de plus de 45 logements, le stockage des ordures ménagères pourra être réalisé par le biais de bornes enterrées, à proximité immédiate de la voie publique ou accessible sans système de contrôle, avec possibilités de retournement des véhicules lourds.

ARTICLE US.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain privé situé dans un rayon maximum de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

Les places de stationnement « commandées » ne seront pas acceptées, excepté concernant le logement individuel simple.

2 - Normes

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les réhabilitations avec création de logement : 2 places de stationnement par logement créé ;
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage commercial, artisanal et de bureaux supérieures à 150 m² : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur (en surface ou en sous-sol) par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

Pour les équipements publics ou privés (enseignements, culturels, sanitaires, sportifs, hôteliers, ...) recevant du public, le nombre de places de stationnement de deux-roues et véhicules y compris les autocars sera déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus précédemment est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, de commerce, artisanat, bureaux et services, il est demandé la réalisation de 1,5 m² de surface dédiée au stationnement des deux-roues par tranche de 100 m² de surface de plancher créée, toute tranche commencée étant due, dans un local fermé avec dispositif d'accroche compris et/ou de sécurisation.

ARTICLE US.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement devront représenter au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées de pleine terre ou recevoir un aménagement paysager végétal. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées de haies et d'arbustes et à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface de stationnement, toute tranche commencée étant due.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable est de 0,20.

Suite à la délibération du Conseil Municipal, un dépassement de COS de 20% est autorisé pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, ce dépassement ne peut être supérieur au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des équipements publics d'infrastructures ou de superstructure.

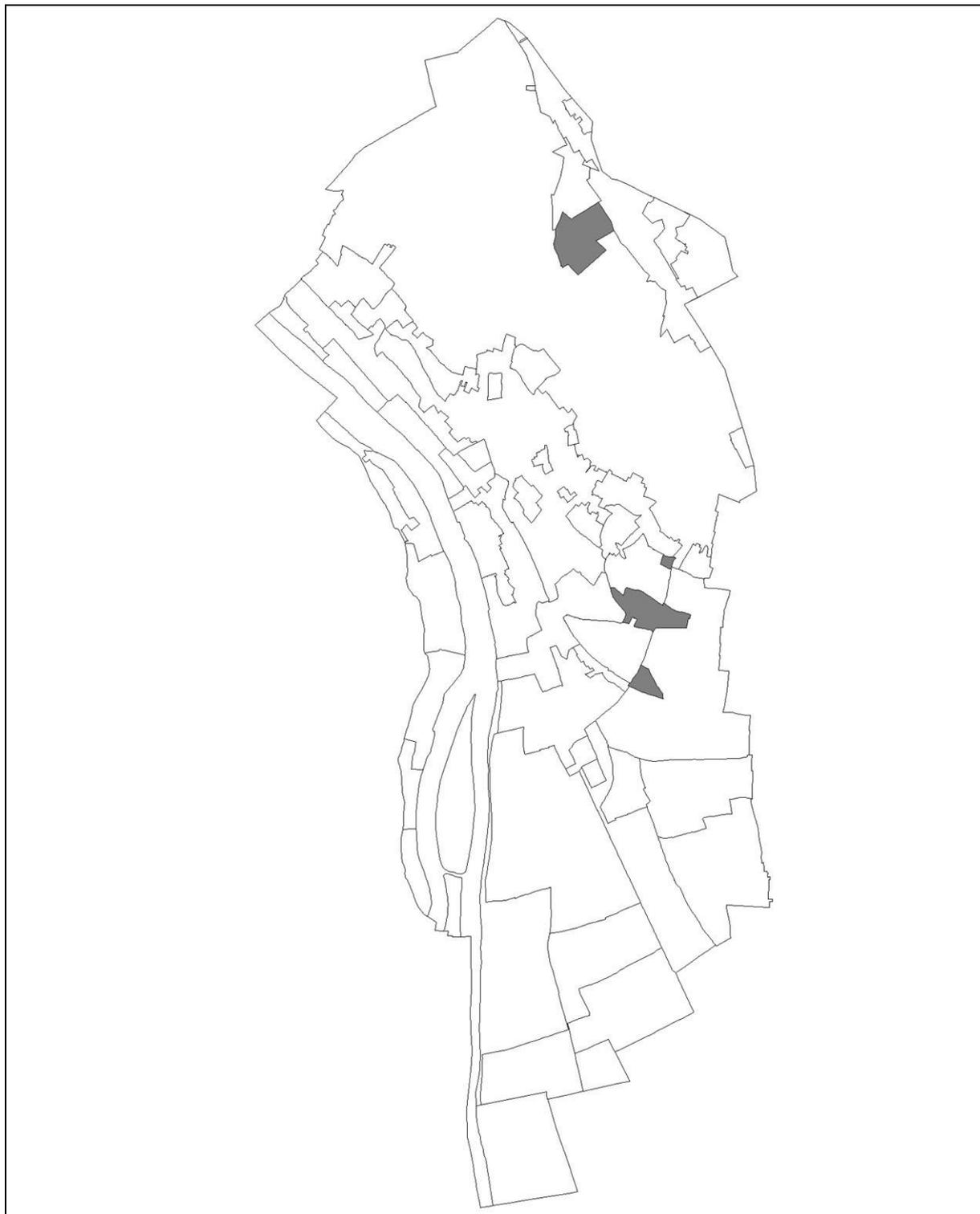
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE accueille les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit du pôle d'équipements sur le secteur des Châtelaines et des terrains de sport ainsi que du Parc aux Etoiles sur le secteur de l'Hautil. Le premier pôle se situe autour des rues du chemin du Moulin, de Chanteloup et des Châtelaines et regroupe plusieurs équipements commerciaux, scolaires, sportifs et loisirs avec le groupe scolaire les Châtelaines, le collège, le centre de loisirs et le COSEC. Le second se situe entre le massif de l'Hautil et le hameau urbanisé du même nom, et compte plusieurs terrains de sport affectés au football et au rugby, ainsi que le Parc aux Etoiles.

Pour compléter le premier pôle existant, en développant de nouvelles activités sportives face aux demandes croissantes du riche tissu associatif triellois, la ville souhaite réaliser une extension du COSEC. Il s'agirait également d'anticiper les nouveaux besoins. Ainsi, la Zone UE s'étend donc sur une partie du secteur « Feucherets-Basins » (zone 1AUX du P.L.U. de 2004)

Il est également prévu que la zone UE accueille le futur cimetière, sur le secteur des Cerisaies. Ce secteur fait l'objet d'un emplacement réservé à ce titre.

Certains secteurs de la zone UE sont également concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux Carrières souterraines de gypse abandonnées approuvé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995, et complété par l'arrêté inter préfectoral du 30 juillet 1997, et dont le règlement est annexé au présent P.L.U. dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées à l'article UE.2.
- 2 - Les constructions à usage industriel.
- 3 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux équipements.
- 4 - Les constructions à usage agricole et forestier.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés, ainsi que les annexes.
- Les constructions à usage d'hébergement ou de restauration et leurs annexes, à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.

A l'intérieur des zones concernées par le PPR du Massif de l'Hautil, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux Carrières souterraines de gypse abandonnées approuvé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995, et complété par l'arrêté inter préfectoral du 30 juillet 1997.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ainsi que dans les zones de dissolution du gypse, les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle d'eaux dans le sous-sol.
- Sont également interdits les travaux de terrassement pouvant endommager l'écran naturel argileux protégeant les formations gypseuses lorsqu'il est présent.
- Enfin, les rejets importants en surface (vidange/entretien des réservoirs d'eau potable, piscine...) sont à proscrire.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

ARTICLE UE.7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

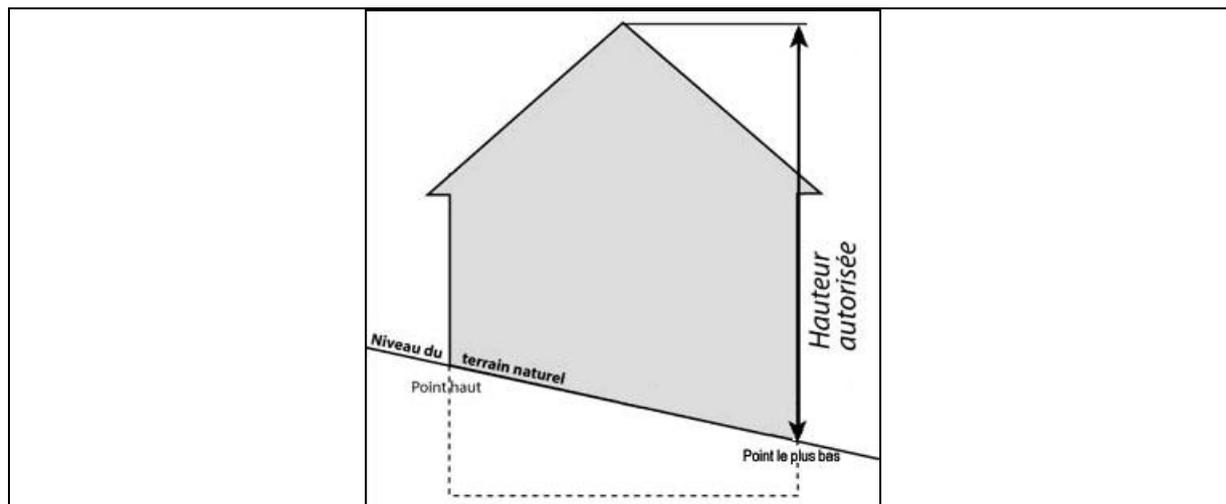
ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut, ne peut excéder 15 mètres, hors parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.

La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



ARTICLE UE.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

Les bâtiments et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire sont exemptés de l'ensemble des règles édictées ci-dessus.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

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

Lors de toutes opérations de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements publics ou privés.

Les opérations de réhabilitation devront recevoir des places de stationnement compatibles avec les équipements projetés.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés en pleine terre.

Les zones affectées à l'activité ferroviaire sont exemptées de l'ensemble des règles édictées ci-dessus.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

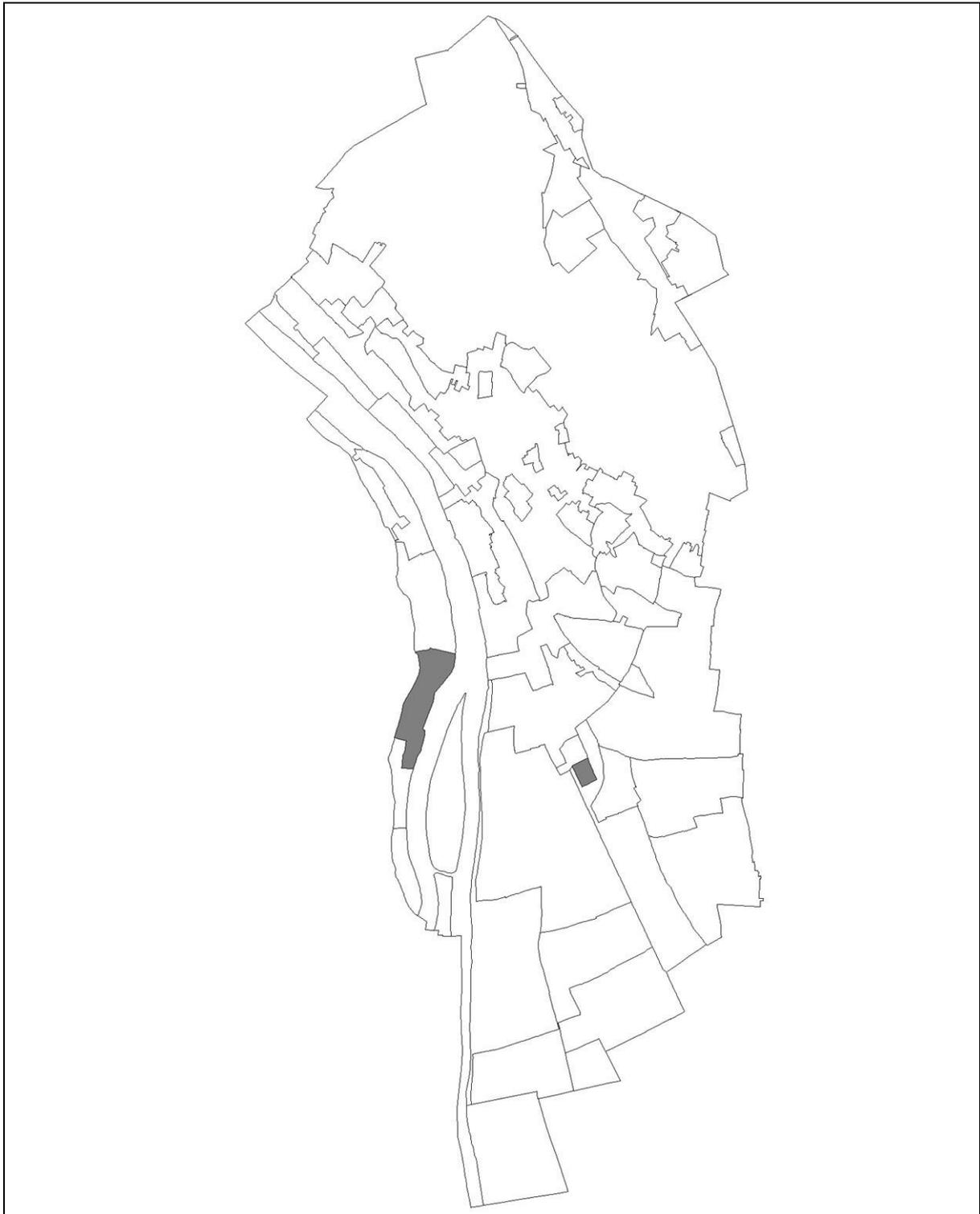
Il n'est pas fixé de règle particulière.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est destinée à accueillir les établissements scientifiques et techniques ainsi que les activités tertiaires, artisanales ou commerciales. L'habitat y est interdit.

Il s'agit des secteurs situés sur la rive gauche de la Seine et le long de la RD 190 en entrée de ville depuis Carrières-sous-Poissy (Poste électrique des Nourottes).

Certaines parties de la zone UI sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007 et dont le règlement est annexé au présent P.L.U. dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celles définies à l'article UI.2.
- 2 - Les constructions à usage industriel.
- 3 - Les constructions à usage agricole et forestier.
- 4 - Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou un aménagement.

ARTICLE UI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation sous condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations, ainsi que les abris de jardin.
- 2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 4 - L'aménagement et l'extension des installations électriques et radioélectriques existantes.
- 5 - A l'intérieur des zones concernées par le PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

En cas de création de voie de desserte, celle-ci devra avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UI.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Toute construction devra être implantée au moins à 5 mètres de l'alignement des voies existantes, ou des dessertes internes à modifier ou à créer, excepté en ce qui concerne les installations et aménagements électriques et radioélectriques.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge de recul soit au moins égale à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, et en ce qui concerne les installations et aménagements électriques et radioélectriques.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à un minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, et en ce qui concerne les installations et aménagements électriques et radioélectriques.

ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la surface totale du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut, ne peut excéder 17 mètres, hors parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, et en ce qui concerne les installations et aménagements électriques et radioélectriques.

ARTICLE UI.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

4 - Clôtures

Les clôtures, en bordure des voies, doivent être édifiées à l'alignement

La clôture sur rue sera exclusivement constituée, au choix :

- de murs pleins en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, alternés avec des murs bahuts surmontés de grilles, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé. Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront rester.
- d'un treillage, grilles en bois ou fer, doublées de haies végétales.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par un treillage, grilles en bois ou fer, doublées de haies végétales.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

La hauteur maximum totale de la clôture n'excédera pas 2,50 mètres.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation (voir plans annexés), les clôtures devront respecter les caractéristiques décrites au règlement du PPRI annexé au présent P.L.U. dans le dossier Servitudes d'Utilité Publique.

ARTICLE UI.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

2 - Normes

Lors de toutes opérations de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement répondant aux normes suivantes :

- pour les habitations destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations : 2 places par logement ;
- pour les constructions à usage artisanal, commercial et de bureaux : 1 place par tranche de 35 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due ;
- pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place par tranche de 100 m² de la surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

Pour les équipements publics ou privés (enseignements, culturels, sanitaires, sportifs, hôteliers, ...) recevant du public, le nombre de places de stationnement de véhicules y compris les autocars sera déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus précédemment est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles à destination de commerce, artisanat, bureaux et services, il est demandé la réalisation de 1,5 m² de surface dédiée au stationnement des deux-roues par tranche de 100 m² de surface de plancher créée, toute tranche commencée étant due, dans une aire avec dispositif d'accroche compris.

ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés en pleine terre.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 100 m² de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de superficie affectée à et usage, toute tranche commencée étant due.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnements publics ou privés de plus de 500 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1AUPP

La zone 1AUPP est une zone située à l'extrême Sud de la commune qui accueille aujourd'hui une activité de traitement de matériaux et un port privé en bord de Seine, Chemin des Gilbertes et sur laquelle Ports de Paris bénéficie d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un port urbain de 34 hectares dont 8 hectares de darse.

Cette zone est donc destinée à accueillir un projet de port qui, une fois réalisé, conduira à un reclassement de la zone en espace urbanisé et à la définition de règles d'utilisation du sol adaptées.

Certaines parties de la zone 1AUPP sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007 et dont le règlement est annexé au présent P.L.U. dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUPP.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles expressément autorisées à l'article 1AUPP.2.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE 1AUPP.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les activités portuaires, notamment de chargement, déchargement, stockage et transformation de marchandises.
- 2 - Les activités industrielles à condition qu'elles soient liées aux activités portuaires ou d'extraction de granulats. Sont en particulier autorisées :
 - les constructions à usage d'entrepôts ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - o que soient mises en œuvre les dispositions nécessaires pour que leur exploitation ne porte pas atteinte à l'environnement et soient bien intégrées dans le paysage ;
 - o qu'il n'en résulte pas de dangers pour la sécurité ou la salubrité du voisinage.
- 3 - Les constructions à usage de commerce et de bureaux liées aux activités portuaires ou aux activités d'extraction de granulats.
- 4 - Les installations, remblais, ouvrages, travaux et dépôts divers liés aux activités portuaires ou d'extraction de granulats
- 5 - Les constructions à usage d'habitation indispensables pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités et constructions autorisées dans la zone.
- 6 - A l'intérieur des zones concernées par le PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUPP.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

En cas de création de voie de desserte, celle-ci devra avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE 1AUPP.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement de toute construction ou installation nouvelle sur le réseau public d'eau potable sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE 1AUPP.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUPP.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au minimum 2 mètres des voies publiques.

ARTICLE 1AUPP.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait d'au minimum 2 mètres.

ARTICLE 1AUPP.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUPP.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUPP.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUPP.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**1 - Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

ARTICLE 1AUPP.12 - STATIONNEMENT

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

Lors de toutes opérations de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement répondant aux normes suivantes :

- pour les habitations destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations : deux places par logement.

ARTICLE 1AUPP.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUPP.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ

La zone 1AUZ est une zone située au Sud du territoire communal, sur laquelle est implantée la nouvelle station d'épuration.

Cette zone aura vocation à accueillir la ZAC Écopole dont le dossier de réalisation est en cours d'approbation. Le P.L.U. sera mis en compatibilité une fois le dossier de réalisation de ZAC approuvé.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2 - Les constructions à usage de bureaux.
- 3 - Les constructions à usage de commerces.
- 4 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 5 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 6 - Les constructions à usage d'entrepôt.
- 7- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées à l'article 1AUZ.2.

ARTICLE 1AUZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation seulement sous condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- 2 - Les constructions à usage d'équipement public et les installations d'intérêt général, si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur du secteur.
- 3 - Les installations et travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des constructions ou ouvrages autorisés dans la zone.
- 4 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 5 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 6 - Les constructions à usage industriel à condition qu'il s'agisse :
 - de station d'épuration des eaux usées ainsi que les constructions et les installations qui y sont liées ;
 - d'ouverture et d'exploitation des carrières ainsi que les constructions et les installations liées à l'exploitation des carrières.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Aucun accès direct sur la RD 190 n'est autorisé.

En cas de création de voie de desserte, celle-ci devra avoir une largeur d'emprise au moins égale à 7 mètres.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE 1AUZ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE 1AUZ.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUZ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait des voies publiques. Le long de la RD 190 les constructions doivent être implantées au minimum à 64 mètres de l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination), et aux extensions des constructions existantes.

ARTICLE 1AUZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait.

ARTICLE 1AUZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur une même parcelle doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AUZ.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUZ.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut du bâtiment, toutes superstructures exclues.

ARTICLE 1AUZ.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

ARTICLE 1AUZ.12 - STATIONNEMENT

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

Lors de toutes opérations de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement répondant aux normes suivantes :

- pour les habitations destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations : deux places par logement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

ARTICLE 1AUZ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de superficie affectée à et usage, toute tranche commencée étant due. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnements publics ou privés de plus de 500 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ2

La zone 1AUZ2 est une zone située au Sud du territoire communal, et qui aura vocation à accueillir la ZAC Écopole dont le dossier de réalisation est en cours d'approbation. Le P.L.U. sera mis en compatibilité une fois le dossier de réalisation de ZAC approuvé.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées à l'article 1AUZ2.2.

ARTICLE 1AUZ2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les occupations et utilisations du sol non interdites au point 1 sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - l'emplacement et la forme du terrain sur lequel portent ces opérations ne constituent pas un obstacle à une urbanisation ultérieure ;
 - les charges d'équipements des opérations et celles nécessitées pour les raccorder aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par le pétitionnaire ;
 - toutes dispositions soient prises pour prévenir les risques liés à la présence de l'ancienne décharge (accumulation de gaz produits par l'évolution de déchets non inertes, tassements du sous-sol, etc.) notamment en matière d'imperméabilisation des sols et de fondation des bâtiments.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts ou hangars de stockage ou de garage, à condition qu'elles soient liées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales existantes ou créées dans la zone. Dans le cas contraire ces constructions pourront être autorisées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 1000 m².
- 3 - Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- 4 - Les installations et travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des constructions ou ouvrages autorisés dans la zone, ou s'ils sont liés à la surveillance et au contrôle de l'évolution du site de l'ancienne décharge.
- 5 - Les constructions et installations à usage commercial, industriel ou artisanal liées à l'exploitation du sol et du sous-sol (traitement de matériaux d'extraction notamment) ;

L'ouverture et l'exploitation des carrières à ciel ouvert ainsi que les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières pourront être autorisées à condition que les modalités d'exploitation et de remise en état des sols permettent la réutilisation du territoire exploité pour une destination paysagère ;

Sont autorisées à condition :

- que l'emplacement et la forme du terrain sur lequel portent ces opérations ne constituent pas un obstacle à un aménagement ultérieur du reste de la zone ;
- que l'implantation des constructions respecte les prescriptions fixées par le Règlement sanitaire départemental concernant notamment l'interdiction de construire à moins de 100 mètres des conduites du réseau d'épandage des égouts de la Ville de Paris.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ2.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

En cas de création de voie de desserte, celle-ci devra avoir une largeur d'emprise au moins égale à 10 mètres.

Aucun accès direct sur la RD 190 n'est autorisé.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE 1AUZ2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE 1AUZ2.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUZ2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter une marge de reculement de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Le long de la RD 190 les constructions doivent être implantées au minimum à 25 mètres de l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination), et extensions des constructions existantes.

ARTICLE 1AUZ2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives, et être implantées de telle sorte que la largeur de la marge d'isolement soit égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée au point le plus haut de la construction, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les installations et dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 6 mètres de largeur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE 1AUZ2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de façade mesurée au point le plus haut des façades concernées.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

ARTICLE 1AUZ2.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70%.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE 1AUZ2.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut du bâtiment, toutes superstructures exclues.

La hauteur des bâtiments annexes sera limitée à 3,5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE 1AUZ2.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

ARTICLE 1AUZZ.12 - STATIONNEMENT

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

Lors de toutes opérations de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement répondant aux normes suivantes :

- pour les habitations destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations : 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage artisanal et industriel: 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif : la surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies) et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

Une proportion de 50% minimum des places de stationnement doit être couverte ou réalisée en sous-sol pour les constructions destinées aux bureaux et à l'hébergement hôtelier.

Lors de toutes opérations de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement pour les véhicules non motorisés répondant aux normes suivantes :

- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² d'espaces dédiés au stationnement des cycles non motorisés par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage artisanal, industriel et commercial de plus de 500m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher, aménagé dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée, ainsi qu'un espace suffisant dédié au stationnement visiteur.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif : la surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies) et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

ARTICLE 1AUZ2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de superficie affectée à et usage, toute tranche commencée étant due. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnements publics ou privés de plus de 500 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

La marge de reculement visée à l'article 1AUJ 6 devra être paysagée sur une profondeur d'au moins 6 mètres de large comptée à partir de l'alignement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ2.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU couvre des espaces naturels non équipés sur le secteur Feucherets-Basins sur la Plaine et à l'Ouest sur le secteur des Hauts-Echenets. Ils sont destinés à être urbanisés afin de répondre aux besoins en terrains nécessaires à l'urbanisation à moyen et long terme de la ville.

La zone 2AU constitue donc une réserve foncière. Elle doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement.

La zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation soit à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme par révision ou modification, soit à l'occasion de la création d'une zone d'aménagement concerté, dans le respect d'une opération d'ensemble correspondant au secteur qui prendra en compte les équipements internes propres à l'opération.

La zone 2AU, située sur le secteur « Feucherets-Basins » fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, excepté celles mentionnées à l'article 2AU.2.

ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admis les constructions et travaux d'infrastructure et superstructure d'intérêt public dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait.

ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU.12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

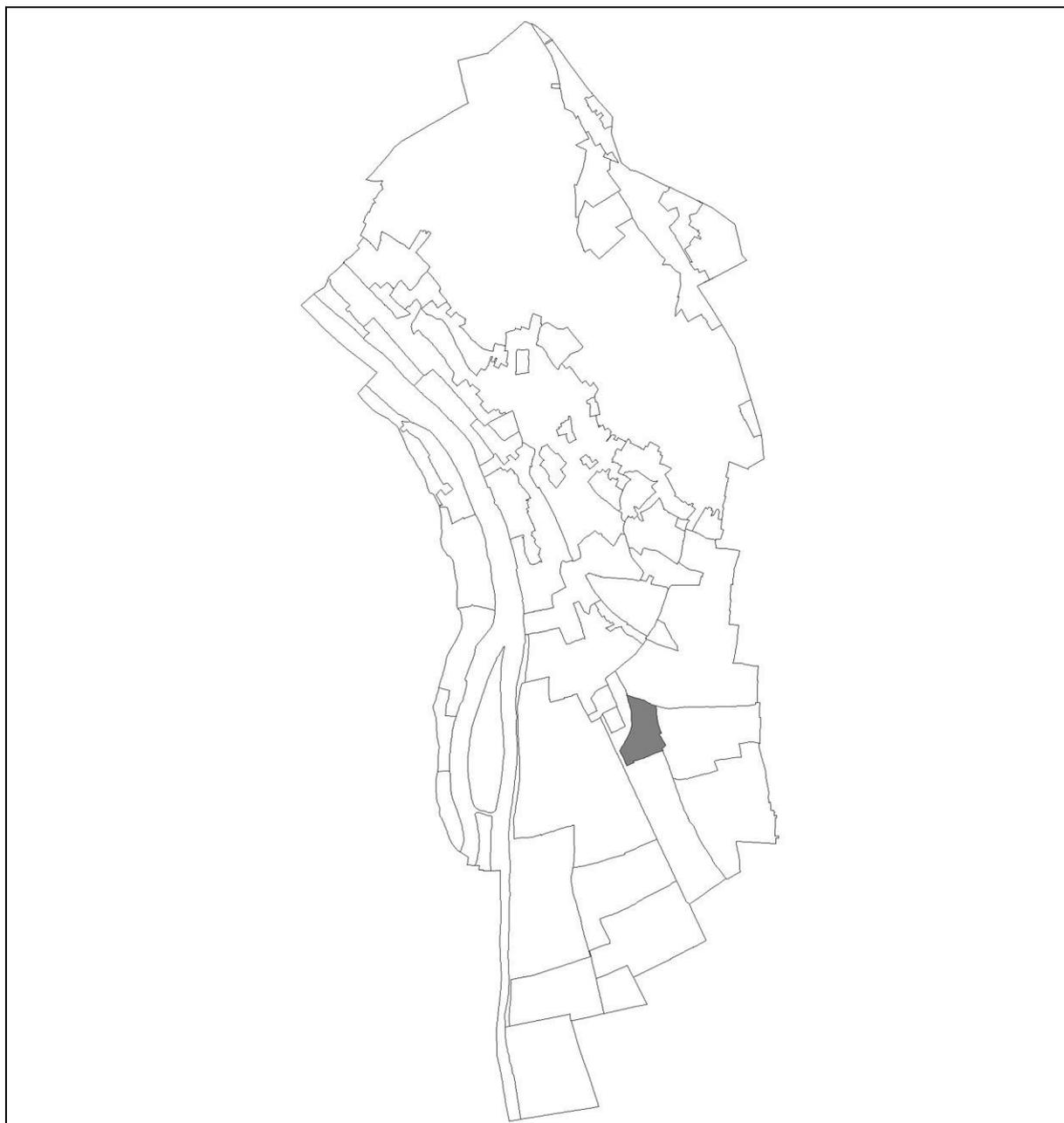
Sans objet

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 2AUI

La zone 2AUI est une zone pour l'heure insuffisamment équipée en infrastructure et particulièrement en assainissement, et qui pourra recevoir une urbanisation sous forme d'activités artisanales et économiques à moyen et long terme. La zone correspond à une partie de l'ancienne « ZAC multi-sites » aujourd'hui abrogée, et aura pour vocation d'accueillir des activités artisanales et économiques. L'habitat y est interdit.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation soit à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme par révision ou modification, soit à l'occasion de la création d'une zone d'aménagement concerté.

Il s'agit des secteurs situés le long de la rocade reliant la RD 1 à la RD 190, au Nord du rond point et sur la partie Ouest de cette partie de la Plaine.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celles définies à l'article 2AUI.2.
- 2 - Les constructions à usage industriel.
- 3 - Les constructions à usage agricole et forestier.
- 4 - Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou un aménagement.

ARTICLE 2AUI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation sous condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations, ainsi que les abris de jardin.
- 2 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 5 - Les constructions et travaux d'infrastructure et superstructure d'intérêt public.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUI.3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

ARTICLE 2AUI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AUI.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AUI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée au moins à 7 mètres de l'alignement des voies existantes, ou des dessertes internes à modifier ou à créer.

ARTICLE 2AUI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres.

ARTICLE 2AUI.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance égale un minimum de 7 mètres.

ARTICLE 2AUI.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AUI.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUI.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUI.12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AUI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AUI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 3AU

La zone 3AU couvre des espaces naturels non équipés, sur le secteur Les Bruyères, destinés à être urbanisés sur le long terme afin de répondre aux besoins en terrains nécessaires à l'urbanisation. Cette zone constitue donc une réserve foncière pour l'urbanisation future de la ville qui doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 3AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, excepté celles mentionnées à l'article 3AU.2.

ARTICLE 3AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admis les travaux d'infrastructure d'intérêt public.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

ARTICLE 3AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 3AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 3AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

ARTICLE 3AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait.

ARTICLE 3AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 3AU.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 3AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 3AU.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 3AU.12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 3AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles. Seules les constructions liées à l'agriculture sont autorisées. Elles se situent :

- au Nord de la commune sur la rive droite de la Seine en bordure de Vaux-sur-Seine de part et d'autre de la Rue Paul Doumer ;
- sur la rive gauche de la Seine ;
- au Sud de la Commune, sur la plaine, sur le secteur étant identifié comme étant le « cœur vert ».

Certaines parties de la zone A sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007 et dont le règlement est annexé au présent P.L.U. dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées à l'article A.2.
- 2 - Les constructions à usage de commerces.
- 3 - Les constructions à usage industriel, artisanal et de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage d'entrepôts.
- 5 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 6 - Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou un aménagement.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les constructions, extensions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2 - Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMi.
- 3 - Les abris de jardin.
- 4 - Les constructions et travaux d'infrastructures et superstructure d'intérêt public et leurs ouvrages annexes.
- 5 - A l'intérieur des zones concernées par le PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

Toute installation agricole doit être aménagée de façon à être accessible aux engins agricoles.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

Toutefois, à défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise sous réserves des prescriptions techniques et sanitaires applicables.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

Au cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, un système d'assainissement individuel doit être réalisé suivant les règles d'hygiène en vigueur (annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Toute construction devra être implantée à au moins 10 mètres de l'alignement des voies existantes ou de desserte interne à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les modifications, surélévations verticales, extensions horizontales d'une construction existante, à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué ;
- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite séparative à une distance minimale de 10 mètres.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètres maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

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

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

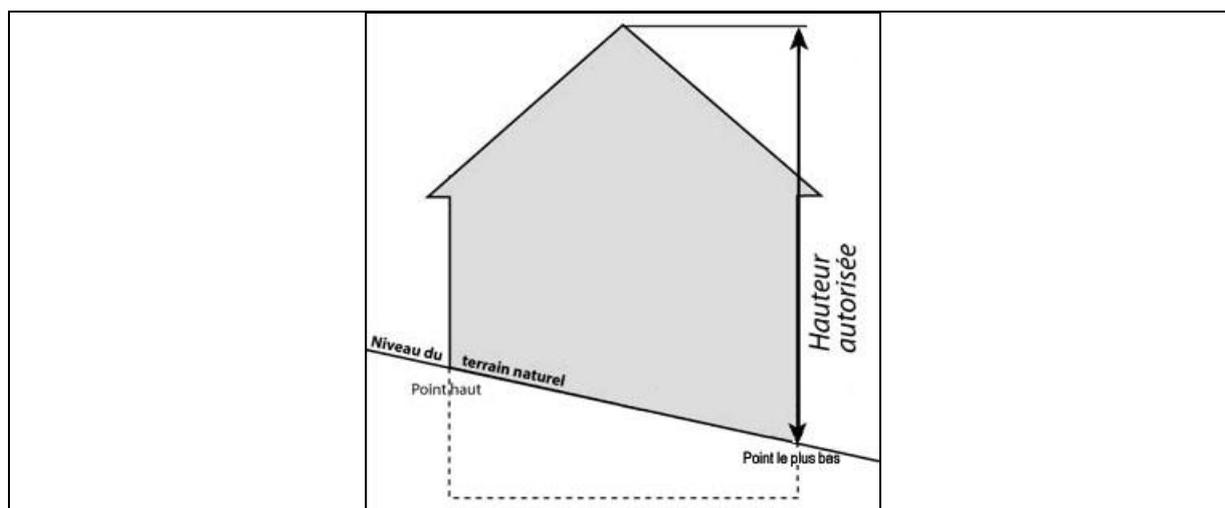
ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut, ne peut excéder 10 mètres, hors parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.

La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



La hauteur des bâtiments annexes, non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE A.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'implantation d'antennes paraboliques et de climatiseurs sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doivent être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti, et ne seront pas implantés sur le domaine public.

2 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale des combles de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres ou de châssis de toit, situées dans le pan de la toiture, ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture.

En bordure de voie, les éléments de toiture seront constitués de préférence par des lucarnes de taille modeste, et non maçonnée.

Les toitures comporteront, de préférence, deux versants avec des pentes comprises entre 35° et 45° et seront réalisées en ardoises, en tuiles mécaniques, en tuiles plates petit moule de couleur variée, ou en zinc.

3 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés pourront être différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

4 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

5 - Clôtures

Les clôtures, en bordure des voies, doivent être édifiées à l'alignement.

La clôture sur rue sera exclusivement constituée, au choix :

- de murs pleins en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, alternés avec des murs bahuts surmontés de grilles, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé. Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester. Cette dernière possibilité sera à privilégier.
- d'un treillage, grilles en bois ou fer, doublées de haies végétales.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, soit par un treillage, grilles en bois ou fer, doublées de haies végétales.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

La hauteur maximum totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

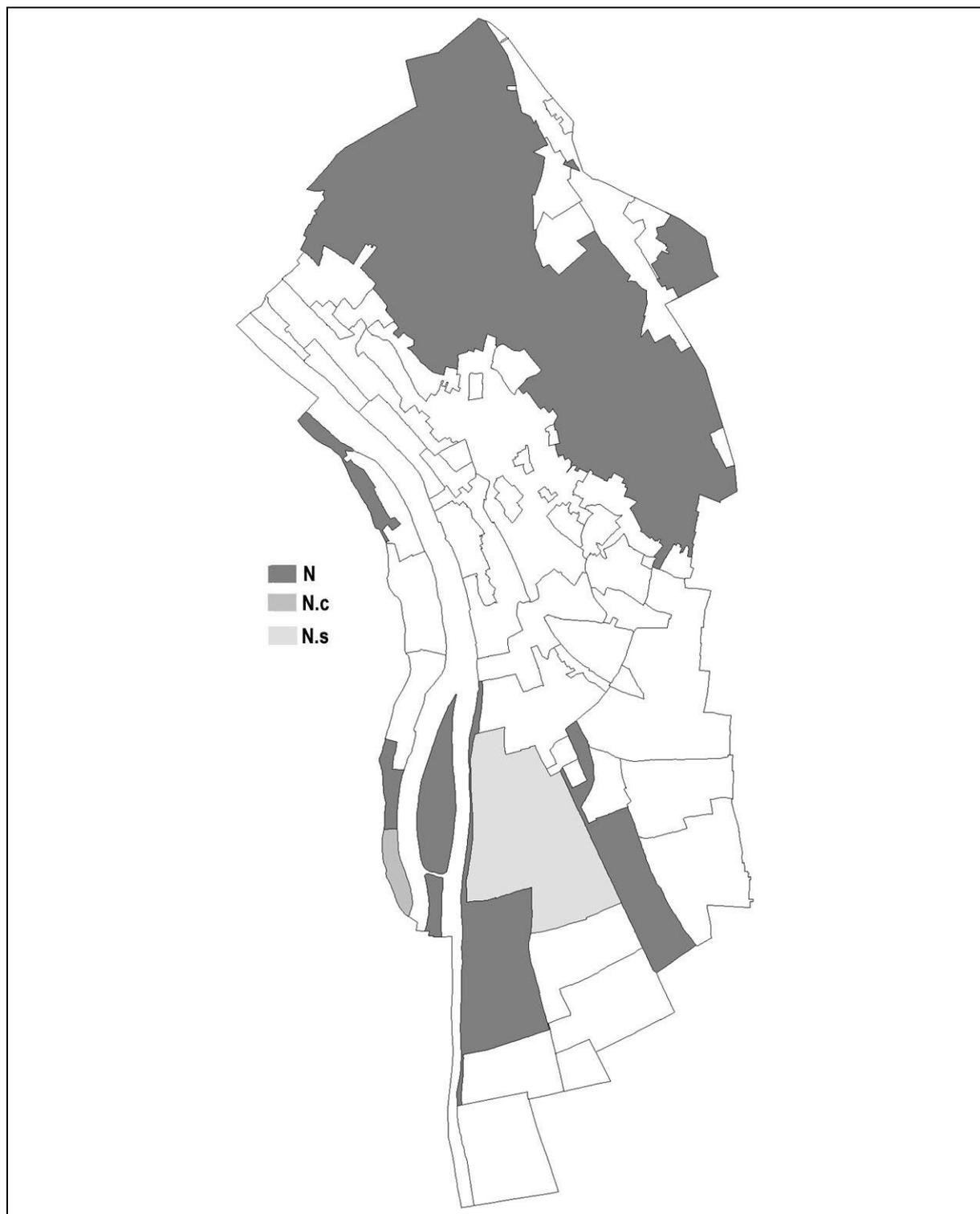
La zone N est celle qu'il convient de conserver soit en raison de contraintes naturelles particulières rendant les terrains inconstructibles, soit en raison de la qualité des sites et paysages. Elle correspond aux terrains bordant les berges de la Seine, à l'étang dit des Trois Pierres, à l'île d'Hernières, au massif forestier de l'Hautil, au corridor écologique et à la coulée verte débouchant sur la Seine.

La zone N comprend deux sous secteurs :

- un sous-secteur indicé N.c sur lequel est autorisée l'implantation de camping sur le secteur de l'Île au Roi ;
- un sous-secteur indicé N.s, qui correspond au périmètre de la servitude PM2.

Certaines parties de la zone N sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007 et dont le règlement est annexé au présent P.L.U. dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique.

Certains secteurs de la zone N sont également concernées par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux Carrières souterraines de gypse abandonnées approuvé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995, et complété par l'arrêté inter préfectoral du 30 juillet 1997, et dont le règlement est annexé au présent P.L.U. dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles indiquées à l'article N.2.

Pour le sous-secteur N.s :

- 1- Se référer au dossier des servitudes pour identifier l'ensemble des contraintes de la servitude PM2 qui s'applique sur ce sous secteur.
- 2 - Les constructions ou occupation de terrains pour les usages dits sensibles : les écoles, les aires de jeux pour enfants, les hospices, les hôpitaux, ou tout lieu dont la vocation est d'accueillir des personnes sensibles.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Pour la zone N et les sous-secteurs N.c et N.s :

- 1 - A l'intérieur des zones concernées par le PPR du Massif de l'Hautil, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux Carrières souterraines de gypse abandonnées approuvé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995, et complété par l'arrêté inter préfectoral du 30 juillet 1997.
- 2 - A l'intérieur des zones concernées par le PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.
- 3 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 4 - Les constructions et travaux d'infrastructure et superstructure d'intérêt public dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone.

Pour la zone N :

- 1 - L'extension des constructions existantes et les annexes au logement existant, dans la limite de 30 m² de surface de plancher créée par unité foncière, valable une seule fois.
- 2 - Les constructions et installations strictement liées aux espaces boisés et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur mise en valeur ou leur gardiennage.
- 3 - Les bâtiments d'exploitation agricole à condition qu'ils ne risquent pas de compromettre le caractère de la zone.
- 4 - Les aires de grand passage des gens du voyage, ainsi que les équipements qui y sont affectés, dans les conditions réglementées par l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, sous réserves d'une intégration dans le site et le paysage existants, et seulement sur l'emplacement réservé et aménagé défini au plan de zonage.

5 - Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.

6 - Dans « l'espace lisière » du Massif de l'Hautil identifié au plan de zonage, seules seront autorisées:

Les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone, et sous réserves que l'urbanisation ne progresse jamais vers le massif.

Pour la zone N.c :

Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, sous réserves d'une intégration avec l'environnement et le site existants, les bases récréatives, les équipements sportifs, les équipements d'accueil du public (loisirs, sport, culturel, formation,...) et l'hébergement et la restauration liés aux loisirs, sous réserves :

- que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère ;
- qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec une gestion de ces espaces.

Pour la zone N.s :

1 - Les installations et travaux divers réalisés dans le cadre du suivi post exploitation du centre de stockage de déchets. Les occupations et utilisations ne seront admises sur le site de l'ancienne décharge que si toutes dispositions ont été prises pour prévenir les risques liés à celle-ci (accumulation de gaz produits par l'évolution de déchets non inertes, tassements du sous-sol, etc.) notamment en matière d'imperméabilisation des sols et de fondation des bâtiments.

2 - Se référer au dossier des servitudes pour identifier l'ensemble des contraintes de la servitude PM2 qui s'applique sur le sous secteur N.s.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Aucun accès direct sur la RD 190 n'est autorisé. Tout nouvel accès devra faire l'objet au préalable de l'aval du Conseil Général des Yvelines, gestionnaire de la voirie départementale.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

Au cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, un système d'assainissement individuel doit être réalisé suivant les règles d'hygiène en vigueur (annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires).

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ainsi que dans les zones de dissolution du gypse, les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle d'eaux dans le sous-sol.
- Sont également interdits les travaux de terrassement pouvant endommager l'écran naturel argileux protégeant les formations gypseuses lorsqu'il est présent.
- Enfin, les rejets importants en surface (vidange/entretien des réservoirs d'eau potable, piscine...) sont à proscrire.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Toute construction devra être implantée à au moins 10 mètres de l'alignement des voies existantes ou de desserte interne à créer ou à modifier.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- la construction des abris de jardin ;
- les modifications, surélévations verticales, extensions horizontales d'une construction existante, à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué ;
- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ;
- les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et extensions doivent s'implanter à 10 mètres minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- la construction des abris de jardin ;
- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure et d'intérêt général tel que les équipements liés aux aires de grand passage des gens du voyage.
- les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique ;

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

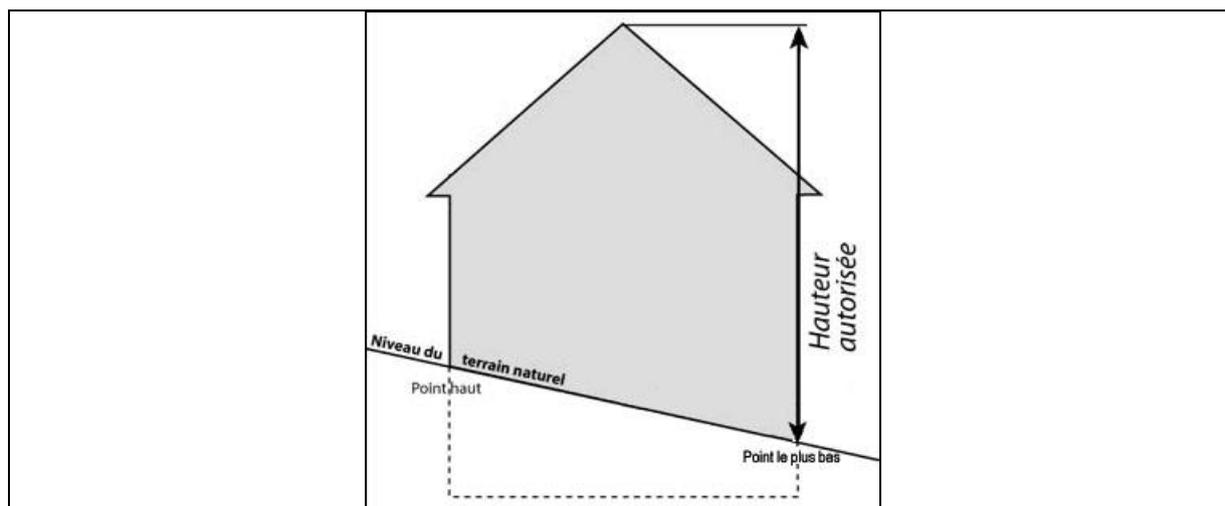
L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 15% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure et au sous secteur N.s.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut, ne peut excéder 10 mètres, hors parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc.

La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



La hauteur des bâtiments annexes, non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique ;

- aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ;
- au sous-secteur N.s.

ARTICLE N.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'implantation d'antennes paraboliques et de climatiseurs sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doivent être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti, et ne seront pas implantés sur le domaine public.

2 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale des combles de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres ou de châssis de toit, situées dans le pan de la toiture, ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture.

En bordure de voie, les éléments de toiture seront constitués de préférence par des lucarnes de taille modeste, et non maçonnée.

Les toitures comporteront, de préférence, deux versants avec des pentes comprises entre 35° et 45° et seront réalisées en ardoises, en tuiles mécaniques, en tuiles plates petit moule de couleur variée, ou en zinc.

3 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés pourront être différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

4 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

5 - Clôtures

Les clôtures, en bordure des voies, doivent être édifiées à l'alignement. Seuls les portails en retrait de 5 mètres par rapport à la voie pourront être autorisés, le reste de la clôture sera implanté à l'alignement.

La clôture sur rue sera exclusivement constituée, au choix :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, alternés avec des murs bahuts surmontés de grilles, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé. Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.
- d'un treillage, grilles en bois ou fer, doublées de haies végétales. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit par un mur plein soit par un treillage, grilles en bois ou fer, doublées de haies végétales. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit. Le portail d'accès au terrain ne fera pas plus de 6 mètres de large pour les constructions à usage d'habitations.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre à l'opération.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme "espace boisé classé" par un quadrillage spécifique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne, de plein droit, le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments, constructions, installations ou aménagements strictement nécessaires à l'exploitation, l'entretien, l'aménagement mesuré ou la mise en valeur des espaces boisés soumis au régime forestier.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal. Un arbre de haute tige doit être planté par 50 m² de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure et dans le sous-secteur N.s.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

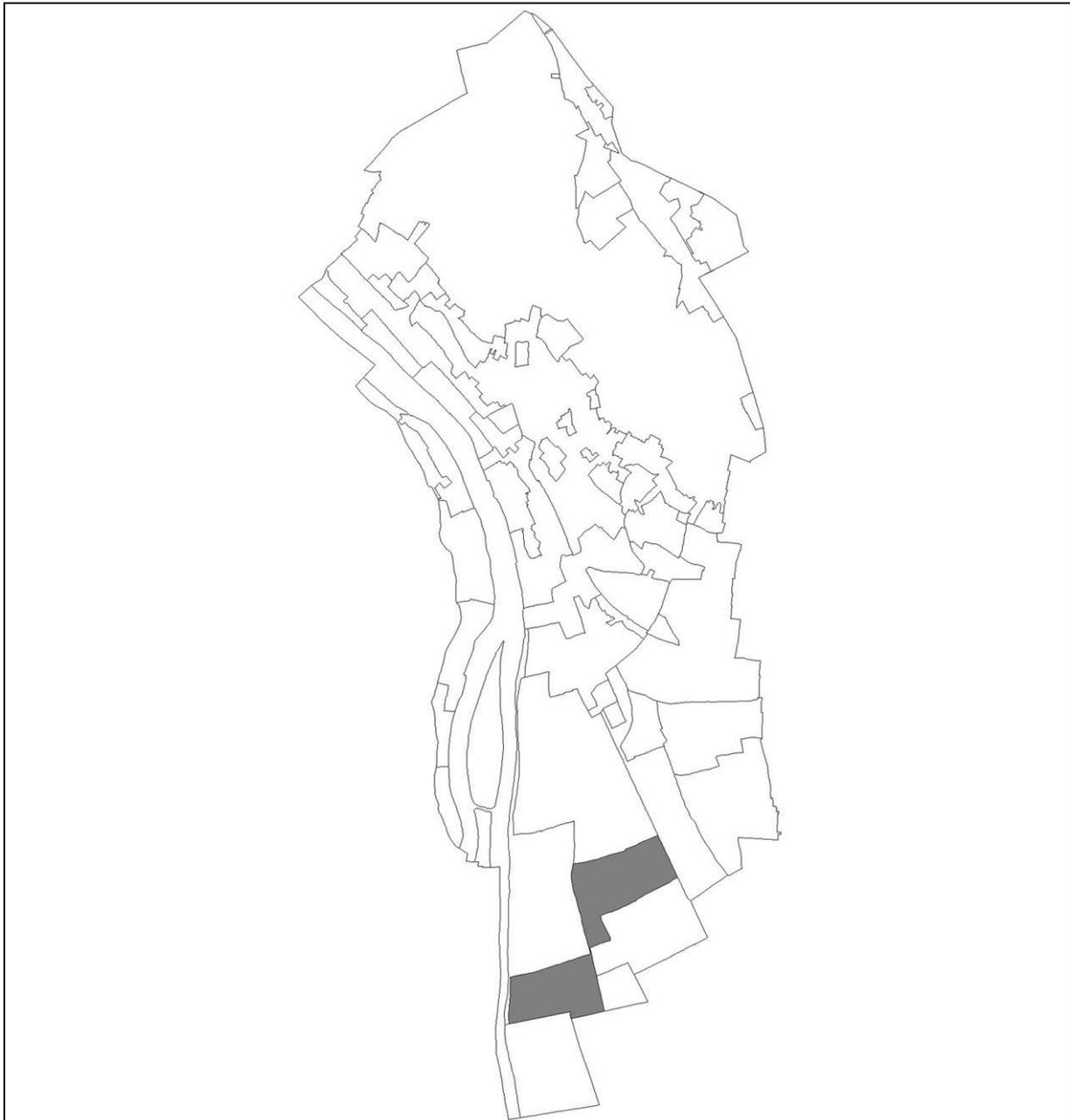
ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE NZ

La zone NZ est une zone située au Sud du territoire communal, actuellement naturelle, et qui aura vocation à accueillir la ZAC Écopole dont le dossier de réalisation est en cours d'approbation. Le P.L.U. sera mis en compatibilité une fois le dossier de réalisation de ZAC approuvé.

Certaines parties de la zone NZ sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007 et dont le règlement est annexé au présent P.L.U. dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées à l'article NZ.2.
- 2 - Les constructions à usage de commerces, excepté celles indiquées à l'article NZ.2.
- 3 - Les constructions à usage artisanal et de bureaux, excepté celles indiquées à l'article NZ.2.
- 4 - Les constructions à usage d'entrepôts.

ARTICLE NZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation seulement sous condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- 2 - Les installations et travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des constructions ou ouvrages autorisés dans la zone.
- 3 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 4 - Les constructions et installations à usage commercial, industriel ou artisanal liées à l'exploitation du sol et du sous-sol (traitement de matériaux d'extraction notamment).

Les centres de traitement et les installations classées liées au traitement des ordures ménagères ou au traitement des déchets non ménagers.

L'ouverture et l'exploitation des carrières à ciel ouvert ainsi que les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières pourront être autorisées à condition que les modalités d'exploitation et de remise en état des sols permettent la réutilisation du territoire exploité pour une destination paysagère.

Sont autorisés à condition :

- que l'emplacement et la forme du terrain sur lequel portent ces opérations ne constituent pas un obstacle à un aménagement ultérieur du reste de la zone ;
 - que l'implantation des constructions respecte les prescriptions fixées par le Règlement sanitaire départemental concernant notamment l'interdiction de construire à moins de 100 mètres des conduites du réseau d'épandage des égouts de la Ville de Paris.
- 5 - Les ouvrages électriques à haute et très haute tension, les ouvrages et leurs annexes techniques liés aux réseaux de télécommunication, ainsi que les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.
 - 6 - A l'intérieur des zones concernées par le PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NZ.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

En cas de création de voie de desserte, celle-ci devra avoir une largeur d'emprise au moins égale à 7 mètres.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE NZ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE NZ.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

1 - Définition :

La largeur cumulée des voies et emprises publiques est calculée sur la partie la plus large au droit du terrain par rapport au plus éloigné des alignements opposés.

2 - Dispositions générales :

Pour les constructions édifiées sur des terrains bordés par une ou des voie(s) ou emprise(s) publique(s) d'une largeur inférieure à 30 mètres :

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées :

- à l'alignement sur au moins 40 % du linéaire de la parcelle ;
- pour la partie édifiée en retrait, les constructions ou parties de constructions devront respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les constructions édifiées sur des terrains bordés par une ou des voie(s) ou emprise (s) publique(s) d'une largeur supérieure ou égale à 30 mètres :

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées :

- avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement.

3 - Dispositions particulières :

Dans le cas des parcelles d'angles, situées à l'angle de deux voies de circulations, les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des deux voies ;
- à l'alignement sur au moins 40% du linéaire de la parcelle de la voie principale ;
- à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement en cas de retrait.

Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique ;
- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination), et extensions des constructions existantes.

ARTICLE NZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Définitions :

La lettre « L » représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché.

Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, mais à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies.

La lettre « H » représente la hauteur au faîtage (ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture dont la pente est inférieure à 5%) du bâtiment à construire. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur H est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

2 - Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées:

- sur au moins 40% du nu de la façade de la construction, sur au moins une des limites séparatives ;
- pour la partie édifiée en retrait, toute façade devra respecter une distance de retrait L, par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à H/2.

3 - Dispositions particulières :

Dans le cas des parcelles d'angles, situées à l'angle de deux voies de circulations :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la limite séparative en respectant une distance minimale de $L = H/2$.

Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

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

La distance entre deux constructions sur une même parcelle doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE NZ.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 40 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE NZ.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres au point le plus haut du bâtiment.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques de type antenne de téléphonie mobile ;
- aux équipements d'infrastructure et de superstructure ;
- aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE NZ.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

ARTICLE NZ.12 - STATIONNEMENT

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

ARTICLE NZ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 100 m² de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de superficie affectée à et usage, toute tranche commencée étant due. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnements publics ou privés de plus de 500 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.