Département du Val d'Oise (95)

Plan Local d'Urbanisme
de
La FRETTE-SUR-SEINE

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du	Dossier Approbation du PLU
Pièce n°5	**Urbaniste :** **DESSEIN URBAIN** 4, rue de Marines 60 240 MONNEVILLE tel / fax : 03 44 49 03 14

S O M M A I R E

TITRE I - **DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan.

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

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"

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

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE "N"

ANNEXES :

ANNEXE I – Définitions,

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

ANNEXE III Normes de stationnement,

ANNEXE IV Liste de végétaux recommandés,

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

ANNEXE VI Carte des contraintes du sol et du sous sol,

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

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

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

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

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

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

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

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

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

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

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

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

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU ;

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements ou celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitation.

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

- les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".
- le règlement de construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- le Code Forestier (articles L 311, L 312 et L 431),
- la législation sur les défrichements.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

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

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

UA – Zone bâtie en ordre continu à vocation principale d'habitat, correspondant au centre ancien et au secteur de la gare comportant des habitations et des activités diverses.

UE - Zone réservée principalement aux habitations denses, composée principalement de collectifs bas et de secteurs d'équipements publics.

UG et UH - Zones à caractère résidentiel réservée principalement aux habitations individuelles.

2 – <u>LES ZONES A URBANISER</u> à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

AU (1 AU, 2AU) :
– Zones d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat.

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

N - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent.
Dont le secteur Nℓ réservé pour les équipements publics à vocation principale de sports et loisirs.

Figurent en outre au plan :- les emplacements réservés aux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts ;
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer ;
- les secteurs de point de vue, les éléments identifiés et soumis à des prescriptions au titre des articles L.123-1-5-6 et 7° du Code de l'U rbanisme ;
- les cheminements piétonniers existants à conserver, les emplacements réservés pour sentier piétonnier à créer,
- les secteurs affectés par le bruit,
- les axes majeurs de ruissellement temporaire,
- les secteurs affectés par le risque inondation,
- les secteurs de mixité sociale en application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme.

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

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

Section I - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits
Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

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

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.
Ces adaptations ne peuvent d'une façon générale être envisagées que pour des motifs résultant limitativement de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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

.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

ZONE CORRESPONDANT AU CENTRE ANCIEN ET AU SECTEUR DE LA GARE, PRÉSENTANT DES BÂTIMENTS CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU, RÉSERVÉE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS, POUVANT ACCUEILLIR DES SERVICES, COMMERCES ET ACTIVITÉS.

La zone comprend un secteur UAa (secteur RD 392, gare), de mixité sociale figurant au plan au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, avec des dispositions particulières à l'article 2.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

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

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

Sont soumis à conditions particulières :

- L'hébergement hôtelier s'il s'agit de chambre d'hôtes ou de gîte rural,
- Les constructions et installations destinées aux commerces, à une activité artisanale, les entrepôts liés aux activités autorisées, et l'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, jusqu'à une superficie totale maximum de **300 m² de surface de plancher**, si les conditions suivantes sont respectées :
  - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- En application de l'article L.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, 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.

- **Secteur UAa :**
- En plus des dispositions précédentes, à l'intérieur du secteur UAa, secteur de mixité sociale figurant au plan au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, les opérations de nouvelles constructions, ou modification de logements existants, comprenant la création de plus de deux logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

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

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

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

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

UA 2-2. Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007. La commune est couverte par la zone D du PEB. Les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les normes d'isolation acoustique.

UA 2-3. Secteur de carrières :
A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

UA 2-4. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse :
Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

UA 2-5. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :
La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

UA 2-6. Risque d'inondation pluviale :
Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque sont interdits.

UA 2-7. Protection du patrimoine archéologique :

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

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

UA 2-8. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UA 11.

UA 2-9. Exposition au plomb :

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

UA 2-10. Canalisations de transport de matières dangereuses :
La présence de canalisations de gaz haute pression ou de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.
On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

UA 2-11. Risque d'inondation (Plan de prévention des risques inondations de la Seine- PPRI) :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de la Seine, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 03 novembre 1999 instituant le PPRI de la Vallée de la Seine :

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

UA 2-12. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

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

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1 - ACCES

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

- Une largeur minimum de **4 m**.

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

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

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

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

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder au maximum **30 m.**

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

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

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Les piscines sont autorisées à condition que leur vidange soit raccordée au réseau pluvial.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

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

Dans le cas de lotissements ou de permis d'aménager, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés. Si le lotissement ou le groupe d'habitation comporte plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.
Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, à l'abri de la vue, et à l'écart du passage, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.
Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.
Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

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

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des **voies ouvertes à la circulation générale.**

Elles pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des clôtures bâties (mur en maçonnerie) ou par les deux.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

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

VOIES FERRÉES :
Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail extérieur des voies ferrées.

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

Limites latérales :

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

La largeur des marges d'isolement sont au minimum de 5 m.

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

Autres limites séparatives :
Les marges d'isolement sont au minimum de 5 m.

VOIES FERRÉES :
Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail extérieur des voies ferrées.

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

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage..) en fond de parcelles, ayant une hauteur totale limitée à 3 m.
- les bâtiments s'adossant à une construction existante en limite séparative sur le terrain voisin, à condition de respecter la hauteur et la longueur du mur formant la limite.
- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
    - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, même aveugles, ne peut être inférieure à **5 mètres**.
Cette distance minimale est portée à **10 mètres entre deux constructions non contiguës à vocation d'habitation.**

EXCEPTIONS

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

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage..), ayant une hauteur totale limitée à 3 m.
- les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

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

Non réglementé

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

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **10 m au faitage ou à l'acrotère**.
Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

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

EXCEPTIONS

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

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

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

1 - Adaptation au sol

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

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les **volumes principaux** seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45° degrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur les terrains en pente, notamment si la topographie est trop contraignante pour supporter une toiture à 2 pentes adaptée.
- Les **volumes annexes** peuvent recevoir une toiture avec une pente différente, ou une toiture terrasse.
- Les éclairements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par dés châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents, il sera doté d'une corniche maçonnée.
- Le débord de toiture en pignon est interdit.

3 - Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.

4 - Aspect de la construction

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

Toiture

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

Fermetures

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

Façades

- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les bois de structure apparents ne sont pas autorisés (*poteau, poutre, linteau, chevron, colombage).*
- Les façades seront revêtues d'enduit traditionnel d'aspect gratté, ton pierre, couleur grège, beige ou sable.

EXCEPTIONS

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

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

5- Clôtures

Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, **les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.** Les matériaux destinés à être recouvert (béton préfabriqué, parpaings..) ne devront pas être laissés brut d'aspect.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte), **avec une hauteur maximale de 1,80 m.**
- **Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.**
- La partie comprise entre 0 et 0,30 m sera toujours pleine et constituera une limite physique pour l'entretien des trottoirs.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre, couleur grège, beige ou sable; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques,
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Les portails des clôtures devront être en bois plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être teintés et de couleur uniforme.
- Le long des voies à fort trafic, le portail peut être implanté en retrait afin de limiter la gêne occasionnée à la circulation.

- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisses, bâche, panneaux en bois mince … …).
- Le long des voies sont en outre interdits les écrans de tôle, le bois, les treillages et canisses

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Les clôtures en limites séparative auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Sur les limites séparatives sont autorisés :

- les treillages en bois
- les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales (liste des essences figurant en annexe : noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme par exemple) plutôt mélangées, à l'exclusion des essences exotiques (thuyas, cyprès …).
- Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti devront être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles seront constituées d'un mur plein en maçonnerie. La nécessité d'assurer la continuité du bâti justifiera leur hauteur.

6 - Éléments protégés (articles L. 123-1-5-6 et 7° du CU) :

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

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

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

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

L'accès aux places de stationnement, depuis la voie publique, doit se faire par une entrée unique par unité foncière.

Un minimum de 2 places de stationnement par habitation est exigé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les marges d'isolement et terrain libre de construction doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison **d'un arbre de haute tige pour 100 m²** de cette surface libre de toute construction.

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

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

On se référera à la liste des végétaux recommandés figurant en annexe IV.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

CHAPITRE UE

Zone réservée principalement aux habitations denses, composée principalement de collectifs bas et de secteurs d'équipements publics.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'hébergement hôtelier,
- Les commerces sauf cas autorisés à l'article UE 2
- Les locaux industriels et artisanaux,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les entrepôts, sauf cas autorisés à l'article UE 2,
- Le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ….).

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

Sont soumis à conditions particulières :

- Les commerces, les entrepôts liés aux activités autorisées, et l'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, jusqu'à une superficie totale maximum de **300 m² de surface de plancher**, si les conditions suivantes sont respectées :
  - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- En application de l'article L.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, 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.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

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

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

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

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

UE 2-2. Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007. La commune est couverte par la zone D du PEB. Les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les normes d'isolation acoustique.

UE 2-3. Secteur de carrières :
A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

UE 2-4. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse :
Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

UE 2-5. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :
La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

UE 2-6. Protection du patrimoine archéologique :

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

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

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

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UA 11.

UE 2-8. Exposition au plomb :

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

UE 2-9. Canalisations de transport de matières dangereuses :

La présence de canalisations de gaz haute pression ou de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.
On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1 - ACCÈS

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

- Une largeur minimum de **4 m.**

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

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

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

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

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

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

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Les piscines sont autorisées à condition que leur vidange soit raccordée au réseau pluvial.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)
Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis d'aménager, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés. Si le lotissement ou le groupe d'habitation comporte plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS
La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.
Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, à l'abri de la vue, et à l'écart du passage, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.
Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.
Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

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

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 m** de la limite d'emprise des **voies ouvertes à la circulation générale**.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 6 m :**

- ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage...) ayant une hauteur totale limitée à 3 m,
- ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

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

Limites latérales :

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

Les marges d'isolement doivent être égales à la moitié de la hauteur totale (H/2) **avec un minimum de 4 m.**

Autres limites séparatives :

Les marges d'isolement **sont au minimum de 4 m.**

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

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage..), ayant une hauteur totale limitée à 3 m.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, même aveugles, ne peut être inférieure à **4 mètres**.
Cette distance minimale est portée à **8 mètres entre deux constructions non contiguës à vocation d'habitation.**

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

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

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

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

EXCEPTIONS

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

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

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **12 m** au faitage ou au couronnement / acrotère.

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

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

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

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

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

1 - Adaptation au sol

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

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les éclairements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par dés châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents, il sera doté d'une corniche maçonnée.
- Le débord de toiture en pignon est interdit.

3 - Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.

4 - Aspect de la construction

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

Toiture

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

Fermetures

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

Façades

- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les bois de structure apparents ne sont pas autorisés (*poteau, poutre, linteau, chevron, colombage).*
- Les façades seront revêtues d'enduit traditionnel d'aspect gratté, ton pierre, couleur grège, beige ou sable.

EXCEPTIONS

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

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

5 - Clôtures

Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, **les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.** Les matériaux destinés à être recouvert (béton préfabriqué, parpaings..) ne devront pas être laissés brut d'aspect.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte), **avec une hauteur maximale de 1,80 m.**
- **Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.**
- La partie comprise entre 0 et 0,30 m sera toujours pleine et constituera une limite physique pour l'entretien des trottoirs.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre, couleur grège, beige ou sable; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques,
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Les portails des clôtures devront être en bois plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être teintés et de couleur uniforme.
- Le long des voies à fort trafic, le portail peut être implanté en retrait afin de limiter la gêne occasionnée à la circulation.

- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisses, bâche, panneaux en bois mince … …).
- Le long des voies sont en outre interdits les écrans de tôle, le bois, les treillages et canisses

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Les clôtures en limites séparative auront une hauteur maximale de 1,80 m.
Sur les limites séparatives sont autorisés :

- les treillages en bois
- les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales (liste des essences figurant en annexe : noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme par exemple) plutôt mélangées, à l'exclusion des essences exotiques (thuyas, cyprès …).
- Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti devront être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles seront constituées d'un mur plein en maçonnerie. La nécessité d'assurer la continuité du bâti justifiera leur hauteur.

6 - Éléments protégés (articles L. 123-1-5-6 et 7° du CU) :

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

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

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

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

L'accès aux places de stationnement, depuis la voie publique, doit se faire par une entrée unique par unité foncière.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une proportion au moins égale **à 50 %** de la surface totale de la parcelle doit être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre,

- plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de cette surface libre de toute construction.

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

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

On se référera à la liste des végétaux recommandés figurant en annexe IV.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

CHAPITRE UG

ZONES À CARACTÈRE RÉSIDENTIEL RÉSERVÉE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES.

La zone comprend un secteur UGa (front de Seine), avec des dispositions particulières aux articles 7, 10 et 11.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'hébergement hôtelier, sauf UG2,
- Les commerces sauf cas autorisés à l'article UG 2,
- Les locaux industriels et artisanaux sauf cas autorisés à l'article UG 2,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les entrepôts,
- Le stationnement des caravanes au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrain pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ….).

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

Sont soumis à conditions particulières :

- L'hébergement hôtelier s'il s'agit de chambre d'hôtes ou de gîte rural,
- Les constructions et installations destinées à un commerce ou une activité industrielle ou artisanale, et l'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, jusqu'à une superficie totale maximum de **50 m² de surface de plancher**, si les conditions suivantes sont respectées :
  - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- En application de l'article L.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, 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.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

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

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

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

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

UG 2-2. Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007. La commune est couverte par la zone D du PEB. Les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les normes d'isolation acoustique.

UG 2-3. Secteur de carrières :

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

UG 2-4. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse :

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

UG 2-5. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

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

UG 2-6 Risque d'inondation pluviale :

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

Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque sont interdits.

UG 2-7 Protection du patrimoine archéologique :

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

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

UG 2-8. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UH 11.

UG 2-9. Exposition au plomb :

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

UG 2-10. Canalisations de transport de matières dangereuses :

La présence de canalisations de gaz haute pression ou de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.
On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

UG 2-11. Risque d'inondation (Plan de prévention des risques inondations de la Seine- PPRI) :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de la Seine, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 03 novembre 1999 instituant le PPRI de la Vallée de la Seine :

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

UG 2-12. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

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

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1 - ACCÈS

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

- Une largeur minimum de **4 m.**

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

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

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

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

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder au maximum **30 m.**

ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

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

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Les piscines sont autorisées à condition que leur vidange soit raccordée au réseau pluvial.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

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

Dans le cas de lotissements ou de permis d'aménager, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés. Si le lotissement ou le groupe d'habitation comporte plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.
Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, à l'abri de la vue, et à l'écart du passage, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.
Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.
Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

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

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise **entre 6 m et 30 m de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.**

Aucune construction ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 30 m définie depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

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

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

- les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage..) ayant une hauteur totale limitée à 3 m,
- ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

VOIES FERREES :
Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail extérieur des voies ferrées.

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

- **En zone UG, sauf secteur UGa**

Limites latérales :

Les constructions **peuvent être édifiées** sur une ou deux limites latérales. A défaut une marge d'isolement par rapport à celles-ci doit être respectée.

La largeur des marges d'isolement sont au minimum de 5 m.

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

- **En secteur UGa uniquement :**

Les constructions **doivent être édifiées** sur une ou deux limites latérales. A défaut une marge d'isolement par rapport à celles-ci doit être respectée.

La largeur des marges d'isolement sont au minimum de 5 m.

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

- **Pour l'ensemble de la zone UG :**

Autres limites séparatives :
Les marges d'isolement sont au minimum de 5 m.

VOIES FERRÉES :
Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail extérieur des voies ferrées.

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

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage..) ayant une hauteur totale limitée à 3 m.
- les bâtiments s'adossant à une construction existante en limite séparative sur le terrain voisin, à condition de respecter la hauteur et la longueur du mur formant la limite.
- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, est de 5 mètres.
Cette distance minimale est portée à **10 mètres entre deux constructions non contiguës à vocation de d'habitation.**

EXCEPTIONS

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

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage..) ayant une hauteur totale limitée à 3 m.
- les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

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

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

EXCEPTIONS

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

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

- **Zone UG sauf secteur UGa :**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **9 m** au faitage ou au couronnement / acrotère.

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

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

EXCEPTIONS

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

- **Secteur UGa :**

En plus des dispositions générales précédentes, vue la qualité du site, la hauteur au faitage doit être inférieure ou égale à la **cote de la chaussée de la rue de la Gare** dans sa partie supérieure à 31 m NGF.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

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

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

1 - Adaptation au sol

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

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les **volumes principaux** seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45° degrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur les terrains en pente, notamment si la topographie est trop contraignante pour supporter une toiture à 2 pentes adaptée.
- Les **volumes annexes** peuvent recevoir une toiture avec une pente différente, ou une toiture terrasse.
- Les éclairements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par dés châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents, il sera doté d'une corniche maçonnée.
- Le débord de toiture en pignon est interdit.

3 - Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.

4 - Aspect de la construction

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

Toiture

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

Fermetures

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

Façades

- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les bois de structure apparents ne sont pas autorisés (*poteau, poutre, linteau, chevron, colombage).*
- Les façades seront revêtues d'enduit traditionnel d'aspect gratté, ton pierre, couleur grège, beige ou sable.

EXCEPTIONS

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

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

5- Clôtures

Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, **les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.** Les matériaux destinés à être recouvert (béton préfabriqué, parpaings..) ne devront pas être laissés brut d'aspect.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte), **avec une hauteur maximale de 1,80 m.**
- **Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.**
- La partie comprise entre 0 et 0,30 m sera toujours pleine et constituera une limite physique pour l'entretien des trottoirs.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre, couleur grège, beige ou sable; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques,
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Les portails des clôtures devront être en bois plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être teintés et de couleur uniforme.
- Le long des voies à fort trafic, le portail peut être implanté en retrait afin de limiter la gêne occasionnée à la circulation.

- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisses, bâche, panneaux en bois mince … …).
- Le long des voies sont en outre interdits les écrans de tôle, le bois, les treillages et canisses

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Les clôtures en limites séparative auront une hauteur maximale de 1,80 m.
Sur les limites séparatives sont autorisés :

- les treillages en bois
- les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales (liste des essences figurant en annexe : noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme par exemple) plutôt mélangées, à l'exclusion des essences exotiques (thuyas, cyprès …).
- Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti devront être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles seront constituées d'un mur plein en maçonnerie. La nécessité d'assurer la continuité du bâti justifiera leur hauteur.

6 - Éléments protégés (articles L. 123-1-5-6 et 7° du CU) :

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

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

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

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

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

L'accès aux places de stationnement, depuis la voie publique, doit se faire par une entrée unique par unité foncière.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une proportion au moins égale à 60 % de la surface totale de la parcelle doit être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre,
- plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette surface libre de toute construction.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des zones de stationnement de plus de 500 m².

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

On se référera à la liste des végétaux recommandés figurant en annexe IV.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

CHAPITRE UH

ZONES À CARACTÈRE RÉSIDENTIEL RÉSERVÉE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

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

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

Sont soumis à conditions particulières :

- L'hébergement hôtelier s'il s'agit de chambre d'hôtes ou de gîte rural,
- Les constructions et installations destinées à un commerce ou une activité industrielle ou artisanale, et l'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, jusqu'à une superficie de plancher hors œuvre brute totale maximum de **50 m² de surface de plancher**, si les conditions suivantes sont respectées :
  - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- En application de l'article L.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, 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.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

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

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

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

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

UH 2-2. Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007. La commune est couverte par la zone D du PEB. Les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les normes d'isolation acoustique.

UH 2-3. Secteur de carrières :
A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

UH 2-4. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse :
Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la

stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

UH 2-5. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

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

UH 2-6. Risque d'inondation pluviale :

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

Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque sont interdits.

UH 2-7. Protection du patrimoine archéologique :

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

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

UH 2-8. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UH 11.

UH 2-9. Exposition au plomb :

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

UH 2-10. Canalisations de transport de matières dangereuses :

La présence de canalisations de gaz haute pression ou de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.
On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

UH 2-11. Risque d'inondation (Plan de prévention des risques inondations de la Seine- PPRI) :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de la Seine, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 03 novembre 1999 instituant le PPRI de la Vallée de la Seine :

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

UH 2-12. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

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

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1 - ACCÈS

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

- Une largeur minimum de **4 m.**

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

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

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

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

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder au maximum **30 m.**

ARTICLE UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

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

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Les piscines sont autorisées à condition que leur vidange soit raccordée au réseau pluvial.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

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

Dans le cas de lotissements ou de permis d'aménager, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés. Si le lotissement ou le groupe d'habitation comporte plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.
Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, à l'abri de la vue, et à l'écart du passage, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

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

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.
Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

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

La surface minimale d'un terrain constructible est de 500m².

Cette prescription ne s'applique que pour les constructions neuves (annexes comprises) et non pour les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes.

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

Les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise **entre 6 m et 30 m de l'alignement public ou de la limite des voies ouvertes à la circulation générale.**

Aucune construction ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 30 m définie depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

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

- extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire la distance sur l'avant de la construction,
- ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage..) ayant une hauteur totale limitée à 3 m,
- ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

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

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou deux limites latérales. A défaut une marge d'isolement par rapport à celles-ci doit être respectée.

Les marges d'isolement sont au minimum de 5 m.

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

Autres limites séparatives :
Les marges d'isolement **sont au minimum de 7 m.**

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

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage..), ayant une hauteur totale limitée à 3 m.
- les bâtiments s'adossant à une construction existante en limite séparative sur le terrain voisin, à condition de respecter la hauteur et la longueur du mur formant la limite.
- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
    - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, est de 5 mètres.
Cette distance minimale est portée à **10 mètres entre deux constructions non contiguës à vocation d'habitation.**

EXCEPTIONS

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

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage..) ayant une hauteur totale limitée à 3 m.
- les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **15%** de la superficie totale du terrain.

EXCEPTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

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

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **9 m** au faitage ou au couronnement / acrotère.

EXCEPTIONS

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

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

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

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

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

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

1 - Adaptation au sol

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

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les **volumes principaux** seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45° degrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur les terrains en pente, notamment si la topographie est trop contraignante pour supporter une toiture à 2 pentes adaptée.
- Les **volumes annexes** peuvent recevoir une toiture avec une pente différente, ou une toiture terrasse.
- Les éclairements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par dés châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents, il sera doté d'une corniche maçonnée.
- Le débord de toiture en pignon est interdit.

3 - Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.

4 - Aspect de la construction

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

Toiture

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

Fermetures

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

Façades

- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les bois de structure apparents ne sont pas autorisés (*poteau, poutre, linteau, chevron, colombage).*
- Les façades seront revêtues d'enduit traditionnel d'aspect gratté, ton pierre, couleur grège, beige ou sable.

EXCEPTIONS

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

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

5- Clôtures

Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, **les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.** Les matériaux destinés à être recouvert (béton préfabriqué, parpaings..) ne devront pas être laissés brut d'aspect.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte), **avec une hauteur maximale de 1,80 m.**
- **Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.**
- La partie comprise entre 0 et 0,30 m sera toujours pleine et constituera une limite physique pour l'entretien des trottoirs.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre, couleur grège, beige ou sable; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques,
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Les portails des clôtures devront être en bois plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être teintés et de couleur uniforme.
- Le long des voies à fort trafic, le portail peut être implanté en retrait afin de limiter la gêne occasionnée à la circulation.

- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisses, bâche, panneaux en bois mince … …).
- Le long des voies sont en outre interdits les écrans de tôle, le bois, les treillages et canisses

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Les clôtures en limites séparative auront une hauteur maximale de 1,80 m.
Sur les limites séparatives sont autorisés :

- les treillages en bois
- les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales (liste des essences figurant en annexe : noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme par exemple) plutôt mélangées, à l'exclusion des essences exotiques (thuyas, cyprès …).
- Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti devront être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles seront constituées d'un mur plein en maçonnerie. La nécessité d'assurer la continuité du bâti justifiera leur hauteur.

6 - Éléments protégés (articles L. 123-1-5-6 et 7° du CU) :

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

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

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

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

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

L'accès aux places de stationnement, depuis la voie publique, doit se faire par une entrée unique par unité foncière.

Lorsqu'il est demandé 2 places de stationnement par habitation, l'une au moins doit être couverte, l'une ne devant pas conditionner l'accès à l'autre.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une proportion au moins égale à 60 % de la surface totale de la parcelle doit être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre,
- plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette surface libre de toute construction.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des zones de stationnement de plus de 500 m².

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

On se référera à la liste des végétaux recommandés figurant en annexe IV.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 AU
La Mardelle

ZONE D'URBANISATION FUTURE SOUS FORME D'OPÉRATIONS D'ENSEMBLE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur total de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics ….

Les prescriptions de cette zone s'appliquent aux lots issus de divisions foncières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

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

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

SOUS RÉSERVE D'AVOIR SATISFAIT AUX CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT*, l'urbanisation de la zone 1 AU peut s'effectuer sous la forme de plusieurs tranches opérationnelles, à condition que leurs réalisations prennent en compte les recommandations du rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation définies en pièces n°4 du PLU, et ne compromettent pas l'aménagement du reste de la zone.*

LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS SUIVANTES SERONT ALORS ADMISES :

- Les constructions à usage d'habitation comprenant 50 % de logements locatifs sociaux,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif.

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

- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- Les clôtures des constructions ou installations existantes.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- La démolition de bâtiments ou de clôtures.

- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, 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.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

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

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

1AU -1. Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle

Le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007. La commune est couverte par la zone D du PEB. Les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les normes d'isolation acoustique.

1AU -2. Secteur de carrières :
A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

1AU 2-3. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse :
Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

1AU 2-4. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

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

1AU 2-5. Protection du patrimoine archéologique :

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

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

1AU 2-6. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UH 11.

1AU 2-7. Exposition au plomb :

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

1AU 2-8. Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression ou de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.
On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1 - ACCES

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

- Une largeur minimum de **4 m.**

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

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

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

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

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder au maximum **30 m.**

ARTICLE 1 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

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

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Les piscines sont autorisées à condition que leur vidange soit raccordée au réseau pluvial.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

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

Dans le cas de lotissements ou de permis d'aménager, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés. Si le lotissement ou le groupe d'habitation comporte plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.
Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, à l'abri de la vue, et à l'écart du passage, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.
Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.
Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

Elles pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des clôtures bâties (mur en maçonnerie) ou par les deux.

Si les constructions s'implantent en retrait, elles devront respecter un retrait minimum de 6 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des **voies ouvertes à la circulation générale**.

Les constructions devront s'implanter dans les polygones d'implantation du bâti définis dans les orientations d'aménagement et de programmation définies en pièces n°4 du PLU.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

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

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

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou deux limites latérales. A défaut une marge d'isolement par rapport à celles-ci doit être respectée.

Les marges d'isolement sont au minimum de 5 m.

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

Autres limites séparatives :
Les marges d'isolement **sont au minimum de 5 m.**

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

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, même aveugles, ne peut être inférieure à **5 mètres**.
Cette distance minimale est portée à **10 mètres entre deux constructions non contiguës à vocation d'habitation.**

EXCEPTIONS

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

ARTICLE 1 AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **9 m** au faitage ou au couronnement / acrotère.

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

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

EXCEPTIONS

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

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

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

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

1 - Adaptation au sol

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

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les **volumes principaux** seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45° degrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur les terrains en pente, notamment si la topographie est trop contraignante pour supporter une toiture à 2 pentes adaptée.
- Les **volumes annexes** peuvent recevoir une toiture avec une pente différente, ou une toiture terrasse.
- Les éclairements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par dés châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents, il sera doté d'une corniche maçonnée.
- Le débord de toiture en pignon est interdit.

3 - Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.

4 - Aspect de la construction

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

Toiture

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

Fermetures

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

Façades

- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les bois de structure apparents ne sont pas autorisés (*poteau, poutre, linteau, chevron, colombage).*
- Les façades seront revêtues d'enduit traditionnel d'aspect gratté, ton pierre, couleur grège, beige ou sable.

EXCEPTIONS

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

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

5 - Clôture de façade sur espace public ou sur voie privée :

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte), avec une hauteur maximum de 1,80 m.
- Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.
- La partie comprise entre 0 et 0,30 m sera toujours pleine et constituera une limite physique pour l'entretien des trottoirs.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre, couleur grège, beige ou sable; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques.
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non seront doublées d'une haie.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canis, bâche, panneaux en bois mince … …).

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :
Leur hauteur maximale est de 1,80 m.

6 - Éléments protégés (articles L. 123-1-5-6 et 7° du CU) :

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

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

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

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

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation.

A cet effet, il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires

de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-dessous .

Chaque emplacement dans une aire collective doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Nombre d'emplacements :

- Habitat individuel : il sera aménagé sur la parcelle 2 places de stationnement couvertes et fermées, en rez-de-jardin, par logement, l'une ne devant pas conditionner l'accès à l'autre,
- Habitat individuel social : il sera aménagé 1 place de stationnement couverte et fermée en rez-de-jardin, par logement,
- Habitat collectif : il sera aménagé 1,5 place de stationnement par logement collectif, dont une couverte et fermée,
- Habitat collectif social : il sera aménagé 1 place de stationnement couverte ou non, par logement.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une proportion au moins égale **à 50 %** de la surface totale de la parcelle doit être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre,
- plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de cette surface libre de toute construction.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des zones de stationnement de plus de 500 m².

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

On se référera à la liste des végétaux recommandés figurant en annexe IV.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 AU
Avenue des Lilas

CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS NON ÉQUIPÉS, DESTINÉS À UNE URBANISATION FUTURE SOUS FORME D'OPÉRATIONS D'ENSEMBLE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT.

Cette zone est concernée en partie par les dispositions du PPRI.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

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

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

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

SOUS RÉSERVE D'AVOIR SATISFAIT A CES CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT, l'urbanisation de la zone 2 AU, peut s'effectuer sous la forme de plusieurs tranches opérationnelles, à condition que :

- leurs réalisations prennent en compte les recommandations du rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation définies en pièces n°4 du PLU,
- ne compromettent pas l'aménagement du reste de la zone,
- **n'aggrave pas le risque inondation**.

LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS SUIVANTES SERONT ALORS ADMISES :

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

SONT ADMIS(ES) SANS ÊTRE SOUMIS(ES) AUX CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE, ET SOUS RÉSERVE DE NE PAS AGGRAVER LE RISQUE INONDATION :

- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- Les clôtures des constructions ou installations existantes.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- La démolition de bâtiments ou de clôtures.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

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

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

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

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

2 AU 2-2. Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle

Le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007. La commune est couverte par la zone D du PEB. Les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les normes d'isolation acoustique.

2 AU 2-3. Secteur de carrières :

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

2 AU 2-4. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse :
Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

2 AU 2-5. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

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

2 AU 2-6. Protection du patrimoine archéologique :

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

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

2 AU 2-7. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UH 11.

2 AU 2-8. Exposition au plomb :

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

2 AU 2-9. Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression ou de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.
On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

2 AU 2-10. Risque d'inondation (Plan de prévention des risques inondations de la Seine- PPRI)

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de la Seine, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 03 novembre 1999 instituant le PPRI de la Vallée de la Seine :

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

2 AU 2-11. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

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

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des **voies ouvertes à la circulation générale**.

Elles pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des clôtures bâties (mur en maçonnerie) ou par les deux.

Si les constructions s'implantent en retrait, elles devront respecter un retrait minimum de 6 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des **voies ouvertes à la circulation générale**.

Les constructions devront s'implanter dans les polygones d'implantation du bâti définis dans les orientations d'aménagement et de programmation définies en pièces n°4 du PLU.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions ou installations nouvelles peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

Les marges d'isolement sont au minimum de 5 m.

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

Autres limites séparatives :

Les marges d'isolement **sont au minimum de 5 m.**

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE N

ZONE NATURELLE À PROTÉGER EN RAISON DE LA QUALITÉ DU PAYSAGE ET DES ÉLÉMENTS QUI LA COMPOSENT

La zone N comprend un secteur Nl destiné aux équipements publics, et elle est concernée pour partie par les dispositions du PPRI.
Des prescriptions particulières figurent aux articles 1 et 2 du règlement.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf cas autorisés à l'article N 2,
- L'hébergement hôtelier,
- Les commerces,
- Les bureaux,
- Les locaux industriels et artisanaux,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, sauf cas autorisés à l'article N 2,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et résidence mobiles de loisirs**,**
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public, **sauf en secteur Nℓ, (cas autorisé en N 2),**
- Les piscines,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux….).
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

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

Sont soumis à conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'exploitation des ressources naturelles ; les fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers (réserve d'eau, bassin d'orage).
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.

Les installations et occupations du sol ne doivent pas nuire au paysage naturel ou urbain, ni provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et ne pas apporter de gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Elles devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, 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.

En zone N, sauf secteur Nℓ :

- L'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve :
  - qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, et jusqu'à 150 m² de surface de plancher, si la construction initiale a une surface de plancher supérieure à 60 m²,
  - qu'il n'y ait pas de création de nouveaux locaux accessoires (abris de jardin, garage …).
- Les constructions et installations destinées à l'activité agricole sont autorisées uniquement dans le cas de modification ou d'extension de bâtiments existants, et si les conditions suivantes sont respectées :
  - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

En secteur Nℓ uniquement, et sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation :

- Les aménagements de terrains d'activités de sports et loisirs ouverts au public,
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées, à condition d'avoir une imperméabilisation limitée du sol,
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles aient un caractère de logement de fonction, ou qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
  Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

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

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

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

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

N 2-2. Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007. La commune est couverte par la zone D du PEB. Les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les normes d'isolation acoustique.

N 2-3. Secteur de carrières :
A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

N 2-4. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse :
Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

N 2-5. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :
La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

Nℓ 2-6. Risque d'inondation pluviale :

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

Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque sont interdits.

N 2-7. Protection du patrimoine archéologique :

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

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

N 2-8. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article N 11.

N 2-9. Espaces boisés classés :

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

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

N 2-10. Exposition au plomb :

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

N 2-10. Canalisations de transport de matières dangereuses :

La présence de canalisations de gaz haute pression ou de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.
On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

N 2-11. Risque d'inondation (Plan de prévention des risques inondations de la Seine- PPRI) :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de la Seine, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 03 novembre 1999 instituant le PPRI de la Vallée de la Seine :

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

N 2-12. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

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

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

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés dans ces terrains saturés d'eau. Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2 006-1772 du 30 décembre 2006, l'article L 211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

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

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

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

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

Des locaux nécessaires à la collecte des déchets doivent être prévues sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.
Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.
Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

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

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

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

Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 10 m.

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

Limites latérales :

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement correspondant à la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 6 m.

Autres limites séparatives :
Les marges d'isolement **sont au minimum de 6 m.**

Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **8 m au faîtage**.

EXCEPTIONS
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

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

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

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

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

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

Les couleurs foncées doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.

5- Clôtures
Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, **les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.**
Les matériaux destinés à être recouvert (béton préfabriqué, parpaings..) ne devront pas être laissés brut d'aspect.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte), **avec une hauteur maximale de 1,80 m.**
- **Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.**
- La partie comprise entre 0 et 0,30 m sera toujours pleine et constituera une limite physique pour l'entretien des trottoirs.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre, couleur grège, beige ou sable; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques,
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Les portails des clôtures devront être en bois plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être teintés et de couleur uniforme.
- Le long des voies à fort trafic, le portail peut être implanté en retrait afin de limiter la gêne occasionnée à la circulation.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisses, bâche, panneaux en bois mince … …).
- Le long des voies sont en outre interdits les écrans de tôle, le bois, les treillages et canisses

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Les clôtures en limites séparative auront une hauteur maximale de 1,80 m.
Sur les limites séparatives sont autorisés :

- les treillages en bois
- les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales (liste des essences figurant en annexe : noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme par exemple) plutôt mélangées, à l'exclusion des essences exotiques (thuyas, cyprès …).
- Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti devront être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles seront constituées d'un mur plein en maçonnerie. La nécessité d'assurer la continuité du bâti justifiera leur hauteur.

En zone inondable, les clôtures doivent être exclusivement constituées d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer pouvant reposer sur un soubassement en maçonnerie de 0,20 m maximum le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

6 - Éléments protégés (articles L. 123-1-5-6 et 7° du CU) :

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

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

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

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des parcs de matériaux, ainsi que celles non réservées à la circulation interne des véhicules, doivent être maintenues en espace vert et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

Les installations techniques (comme les citernes de gaz…), visibles depuis les espaces publics doivent être masquées et agrémentées par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales (liste des essences recommandées en annexe). On favorisera les haies champêtres.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.
Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des zones de stationnement de plus de 500 m².

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

On se référera à la liste des végétaux recommandés figurant en annexe IV.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ANNEXES

Sommaire

ANNEXES :..... 1

ANNEXE I - DEFINITIONS..... 3

ANNEXE II Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU (cf article 2 du titre I Dispositions générales) 23

ANNEXE III NORMES DE STATIONNEMENT 25

ANNEXE IV Liste de végétaux recommandés..... 33

ANNEXE V Arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement des infrastructures de transport terrestres au titre de la lutte contre le bruit.... 37

ANNEXE VI Carte des contraintes du sol et du sous sol..... 59

ANNEXE VII Fiche de recommandation concernant le retrait / gonflement des sols argileux..... 61

ANNEXE VIII recommandation pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise..... 65

ANNEXE IX Arrêté préfectoral en vigueur relatif au schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise 68

A N N E X E I - D É F I N I T I O N S

	Pages
Zonage	4
Occupation du sol	7
Voirie	8
Terrain	10
Implantation, forme et volume des constructions	13
Hauteur	18
Coefficient d'occupation du sol	19
Divers	20

INDEX ALPHABÉTIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

DÉSIGNATION	PAGE	DÉSIGNATION	PAGE
Adaptations Mineures	20	Mise en demeure d'acquérir	20
Affouillement de sol	7	Modification, extension, surélévation	17
Alignement	8	Parcelle	10
Coefficient d'occupation du sol	19	Préemption urbain (Droit de)	20
Coefficient d'occupation du sol résiduel	19	Secteur	4
Déclaration d'utilité publique	20	Servitude d'utilité publique	21
Dérogation	20	Surface de plancher	19
Emplacement réservé	6	Superficie du terrain	11
Emprise au sol	19	Terrain ou unité foncière	10
Emprise et plate forme d'une voie	8	Terrain naturel	18
Espace boisé classé	6	Voie publique	8
Espace de pleine terre	18	Voie privée	8
Exhaussement de sol	7	Voie en impasse	8
Groupe d'habitations	7	Voirie et réseaux divers (VRD)	12
Hauteur	18	Zonage	4
Installations classées	7	Zone	4
Limites séparatives d'un terrain	14	Zone naturelle	5
Local accessoire	7	Zone urbaine	4
Lotissement	7	Zone d'activité	5
Marge d'isolement	16	Zone d'aménagement concerté (ZAC)	21
Marge spéciale d'isolement	16	Zone non aedificandi	8

Z O N A G E

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N,A …).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, …).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UG, …).

ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Dites zones « N » , elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

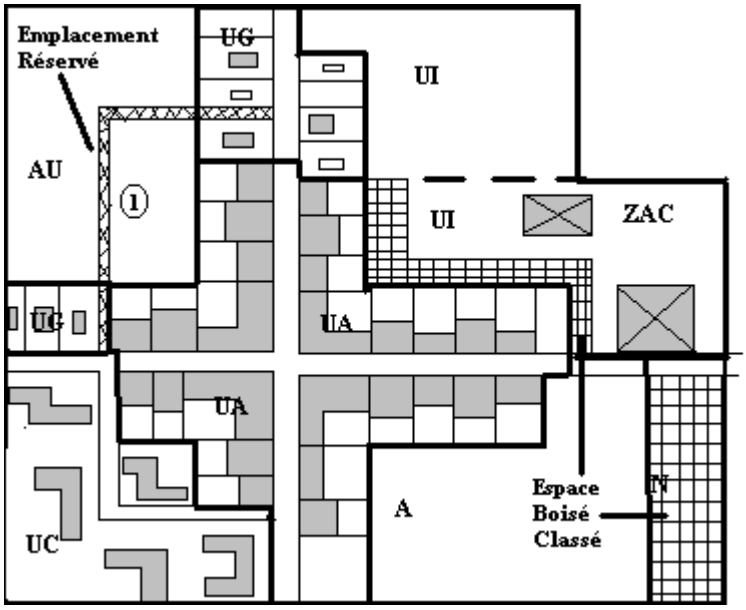
ZONES D'ACTIVITÉS

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gérèrent des nuisances (sonores, olfactives, …) rendant délicate leur intégration avec les habitations.



EMPLACEMENT RESERVE

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

ESPACE BOISE CLASSE

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé…) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,….). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

O C C U P A T I O N D U S O L

AFFOUILLEMENT DE SOL :

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

EXHAUSSEMENT DE SOL :

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

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSÉE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

LOTISSEMENT :

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

La création d'un lotissement est subordonnée à un permis d'aménager ou à une autorisation préalable (articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

LOCAL ACCESSOIRE

« Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal » (art. R. 421-14 b et R. 421-17 b).

Les locaux accessoires sont des locaux qui peuvent être contigus ou situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension, abri de jardin…) mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, atelier d'un artisan situé sous son habitation…).

On considère qu'il présente les caractéristiques suivantes :

- hauteur maximum limitée,
- surface de plancher inférieure à 12 m² .

V O I R I E

VOIE PUBLIQUE

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

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

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

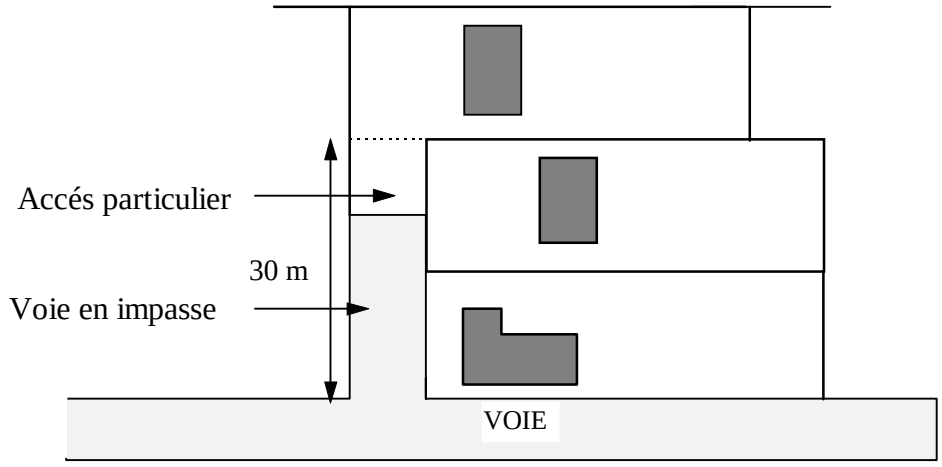
VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc…).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.
La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc…).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

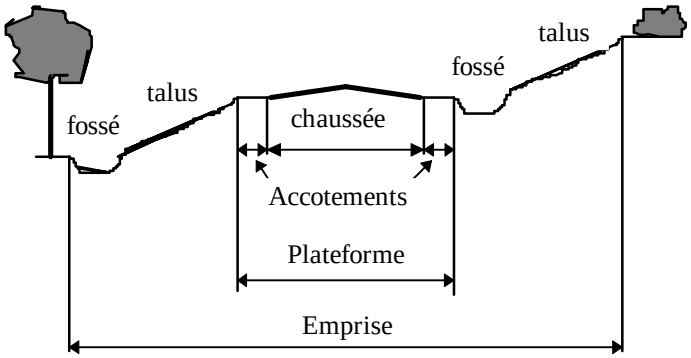


ZONE NON AEDIFICANDI :

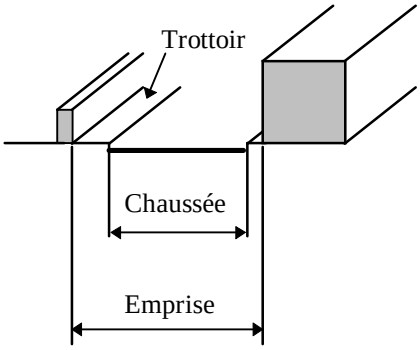
Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

TERRAIN

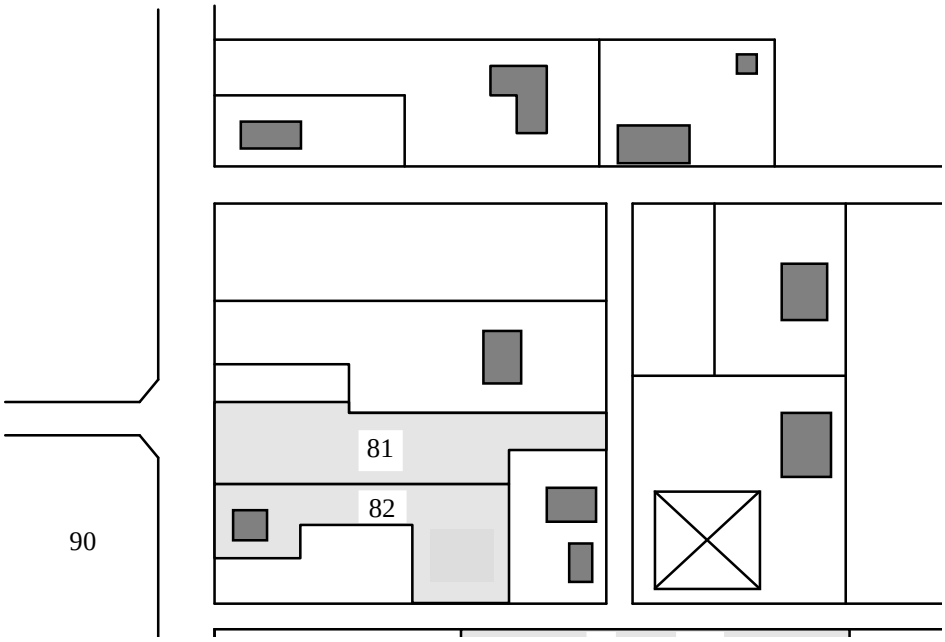
Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire . Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
La parcelle 90, qui appartient également à M. MARTIN, constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, emprise au sol ,,etc…) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

1) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

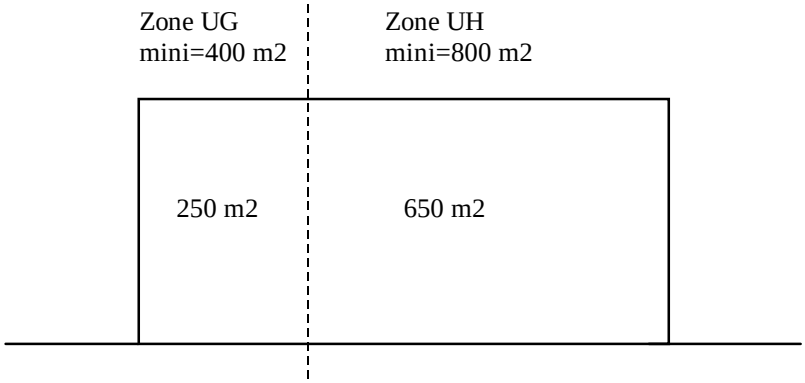
- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies,
- dans un élargissement prévu au PLU,
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art.R332.15 du code de l'urbanisme).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. . R 123-10 du code de l'urbanisme)

TERRAIN situe dans DEUX ZONES urbaines

Exemple :



Une unité foncière de 900m² se trouve en partie en zone UG (250m²) et en zone UH (650m²)

La partie UG est normalement inconstructible si le P.L.U. exige dans cette zone un minimum de 400m².

La partie UH est également inconstructible s'il y faut un minimum de 800m².

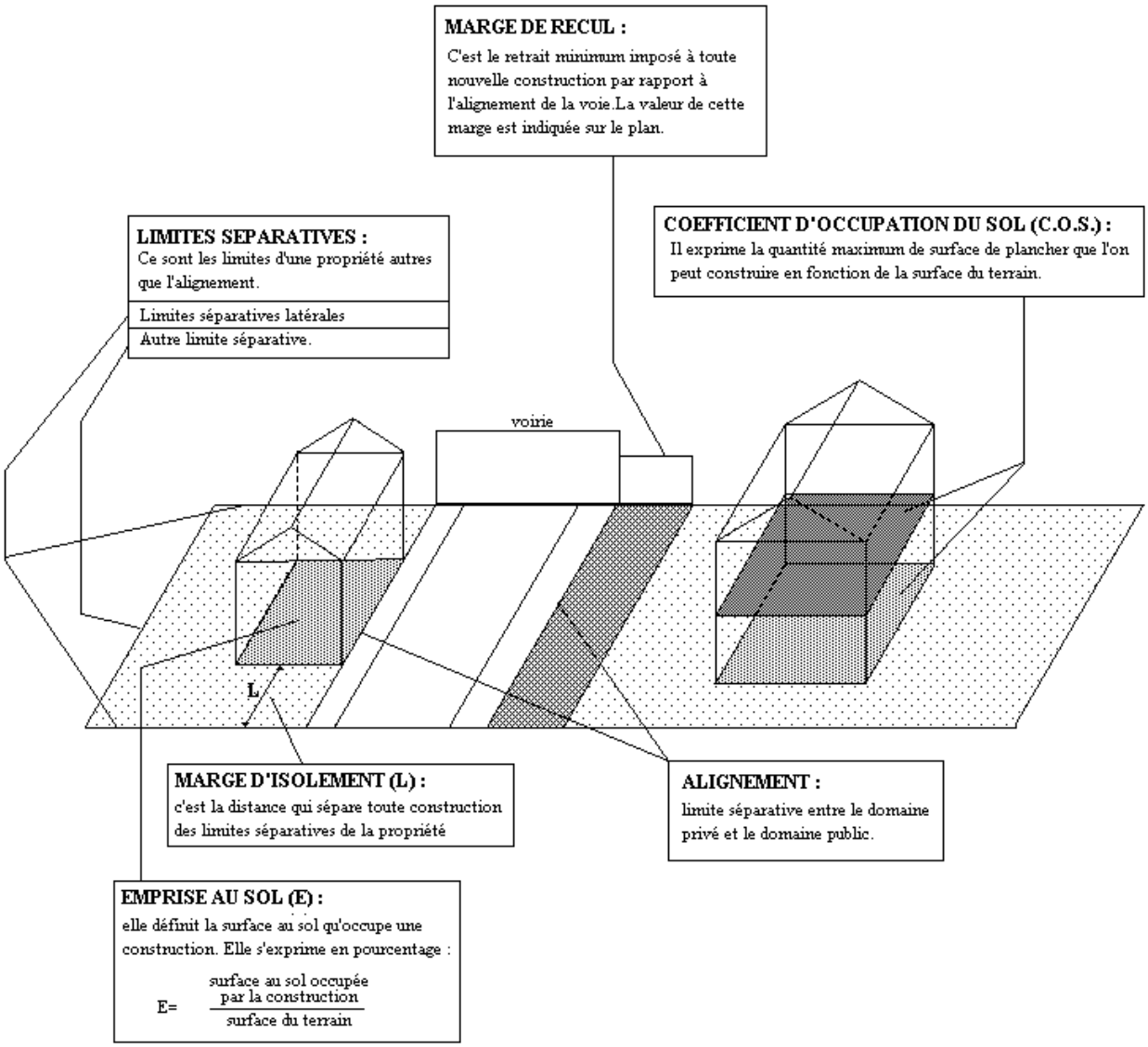
L'ensemble (900m²) peut être constructible en application de l'article 4 du titre I du présent règlement.

VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.
Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics…).
Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc…)
.
Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.
L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).
De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.
On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 2 et 3).
En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 4).
Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc…), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 5) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 6).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

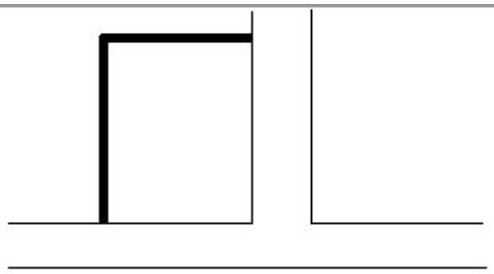


Fig 1

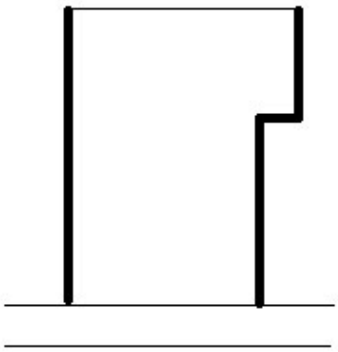


Fig 2

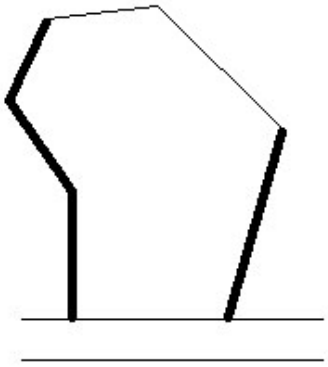


Fig 3

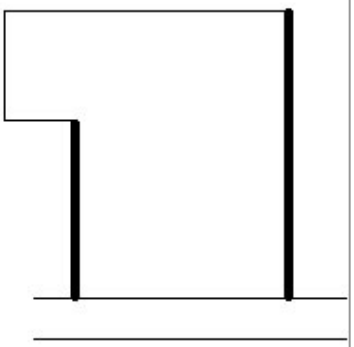


Fig 4

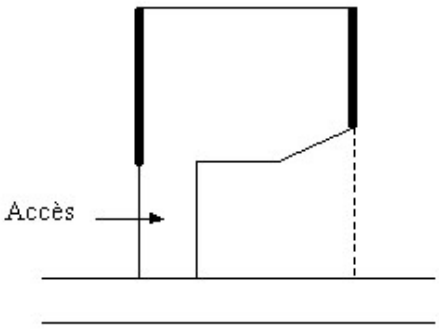


Fig 5

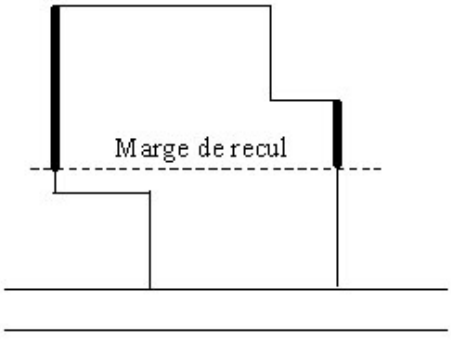


Fig 6

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone).
Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux…), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.
Pour les constructions comportant des châssis de toiture, la partie inférieure du châssis de toiture devra être implantée de manière à respecter la marge d'isolement.

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…).

Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

MODIFICATION, EXTENSION OU SURÉLÉVATION DE BÂTIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc…).

- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m²

- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante

- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain ,celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

HAUTEUR

HAUTEUR TOTALE (H)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

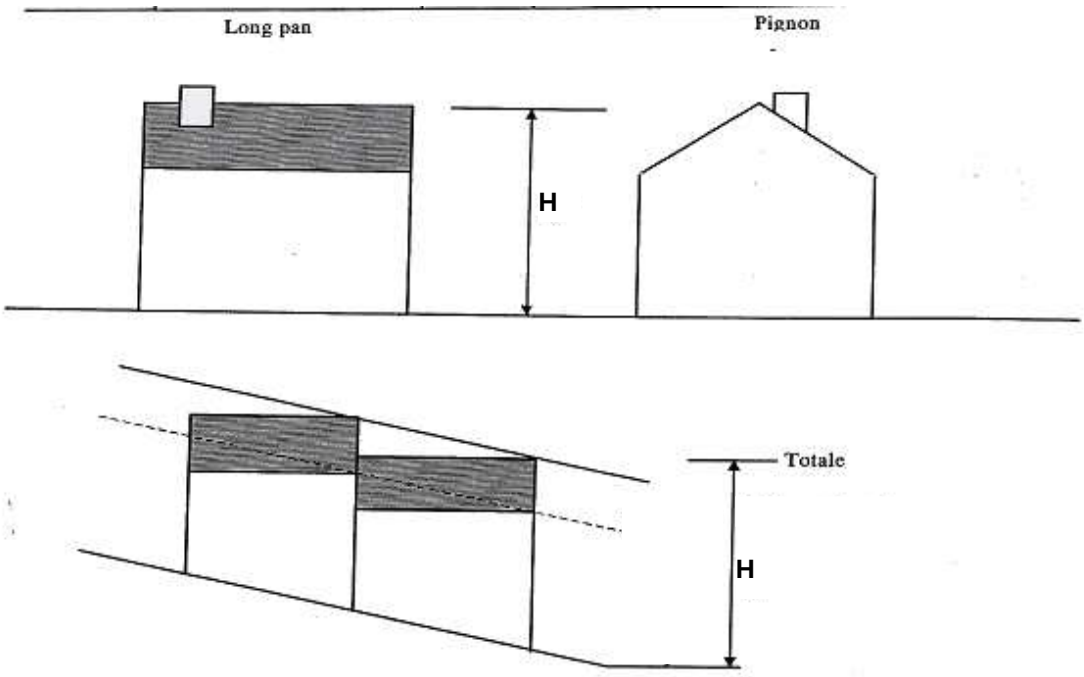
Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.
Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.



ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol.
Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m² x 0,30 = 300 m² de plancher.

C.O.S. RÉSIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser
1000 x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.
Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

SURFACE DE PLANCHER :

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise la définition de la « surface de plancher » annoncé par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 (JO du 31/12/2011).
Article R.* 112-2 du Code de l'urbanisme : la "surface de plancher" de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

EMPRISE AU SOL :

Article R.* 420-1 du Code de l'urbanisme : L' "emprise au sol" au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

D I V E R S

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

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

DÉROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

MISE EN DEMEURE D'ACQUÉRIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, …) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, …).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dés lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTE (Z.A.C.) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1er avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

ANNEXE II

Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU

(cf article 2 du titre I Dispositions générales)

Article R 111.2 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15 – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE III

NORMES DE STATIONNEMENT

Les besoins en places de stationnement pour certaines activités varient en fonction des possibilités de desserte par les transports en commun.

Un secteur bénéficie **d'une bonne desserte** en transports en commun lorsqu'il existe à moins de 300 m une gare SNCF – RER ou un ou des arrêts de bus situés sur des lignes desservant des lieux de centralité importants avec une fréquence de passage et des amplitudes horaires satisfaisantes.

La desserte est moyenne lorsque la gare ou les arrêts de bus sont situés entre 300 et 600m ou lorsque les lignes de transport en commun ne desservent pas des pôles importants ou avec une fréquence de passage et amplitudes horaires peu satisfaisantes.

La desserte est mauvaise dans les autres cas.

1 – LOGEMENTS

Il sera prévu au minimum :

a) Maisons individuelles :

2 places par logement.

b) Logements collectifs :

- 2 places par logement de 3 pièces principales et plus.
- 1,5 place par logement jusqu'à 2 pièces principales

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

Stationnement deux roues :

1 % minimum de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

c) Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des visiteurs :

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur

le terrain devra être réalisé en plus, réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

2 – BUREAUX ET PROFESSIONS LIBÉRALES

Nombre de places pour 1 000 m2 de surface de plancher :

- bonne desserte : 16 places
- moyenne desserte : 24 places
- mauvaise desserte : 32 places

Stationnement deux roues :

0,3% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

3 – INDUSTRIES ET ACTIVITÉS ARTISANALES

Les besoins en place de stationnement pour les industries varient surtout en fonction du type de l'industrie, de la situation géographique et des possibilités de desserte en transport en commun.
Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires, …
- Ateliers de fabrication et d'outillage.
- Magasins et entrepôts.

Les normes de stationnement sont calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.
Il doit être prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

a) Bureaux :

Mêmes normes que les bureaux isolés (voir paragraphe 2)

b) Ateliers de fabrication :

Nombre de places pour 1000 m² de S.H.O.N.

	DENSITÉ < 30 m²/emploi	**DENSITÉ >30 m²/ emploi**
Bonne desserte	**12**	**10**
Moyenne desserte	**16**	**13**
Mauvaise desserte	**20**	**16**

c) Magasins – entrepôts :

Voir paragraphe 4

Stationnement deux roues :

0,3% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

4 – ATELIERS DE RÉPARATION – DÉPÔTS – ENTREPÔTS

a) Ateliers de réparation :
10 pl/1000 m² de S.H.O.N.

b) Dépôts – exposition vente :
Nombre de places pour 1000 m² de S.H.O.N. :
Bonne desserte : 12
Moyenne desserte: 18
Mauvaise desserte : 25

c) Entrepôts avec activité de livraison-exposition :
4 pl/1000 m² de S.H.O.N.

5 – COMMERCES

a) Commerces isolés :

Nombre de places pour 1000 m² de surface de plancher :

Alimentaires : bonne desserte : 0 place
Moyenne et mauvaise desserte: 16 places
Autres dont boutiques de stations services : 24 places.

b) Surfaces commerciales supérieures à 2000 m² :
Bonne desserte : 38 places
Moyenne et mauvaise desserte: 54 places.

Stationnement deux roues (pour personnel)
Pour les surfaces commerciales dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², 0,3 % de cette surface de plancher devra être affectée au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles.

c) Marchés :
20 places pour 1000 m² de surface de vente pour les véhicules de livraison

6 – ÉQUIPEMENTS DIVERS :

a) Hôtels :
- 1 place par chambre,
- 1 place de car par tranche de 100 chambres.

b) Restaurants :
bonne desserte : 1 place/10 m² de salle
moyenne ou mauvaise desserte : 3 places/10 m² de salle. .
Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 place/10 m² dans tous les cas, à l'usage du restaurant.

c) Camping et stationnement des caravanes :
1 place par emplacement de tente ou de caravane.

7 – ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

a) Enseignement supérieur :

20 places de stationnement pour 100 personnes (enseignants, étudiants et personnel).

b) Lycée et C.E.S. :

- 1 place de stationnement pour 20 élèves.

- 1 emplacement de car devant l'entrée.

c) École primaire ou école maternelle :

- 1 place par classe et par emploi administratif.

Stationnement deux roues (couvert) :

0,1 m² par élève.

8 – ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

a) Hôpitaux, cliniques :

25 places pour 100 lits si bonne desserte.
50 places pour 100 lits si moyenne ou mauvaise desserte .

b) Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisées hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :
Nombre de places :

- **Pensionnaires** : 2 % du nombre de chambres,
- **Visiteurs** : 10 % du nombre de chambres,
- **Personnel** : 40 % du nombre de personnes employées.

c) Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles :

1 place pour 4 lits si bonne desserte.
1 place pour 3 lits si moyenne ou mauvaise desserte.

Deux – roues (abris obligatoirement couverts) :

1 place pour 7 lits si bonne desserte
1 place pour 4 lits dans le cas contraire.

d) Crèches – Halte garderies :

- **Crèche de 60 berceaux** : Personnel 6 places,
  Parents 2 à 10 places selon la desserte.
- **Crèche de 40 berceaux** : Personnel 4 places,
  Parents 2 à 7 places selon la desserte.
- **Halte garderie 20 pl**. : Personnel 2 places,
  Parents 2 à 3 places selon la desserte.

e) Centres de P.M.I. :

- **Petit centre :** Personnel 2 places
- **Grand centre :** Personnel 5 places
  Visiteurs 2 à 3 places selon la desserte.

9 – ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

SALLES DE SPECTACLES :

a) Théâtre, spectacle à vocation de l'agglomération :
Personnel : 1 place voiture pour 30 à 40 employés.
Public : 1 place voiture pour 3 places de spectateurs,
1 place deux roues pour 10 places de spectateurs,
1 place car pour 140 places de spectateurs.

b) Salle de spectacle à vocation locale :
En centre ville avec bonne desserte : idem théâtres, mais 1 place voiture pour 5 places de spectateurs.

En périphérie : idem théâtres.

SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :

a) Salle de congrès :
Idem théâtres.

b) Salle polyvalente à vocation locale :
Idem salles de spectacles à vocation locale.

c) Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc… :
1 place voiture pour 3 personnes.

10 – ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

STADES :

Automobiles :

- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).
- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

Deux roues :
- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes.

Cars :

- Stade sans tribune :1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (véhicules particuliers) d'une surface équivalente.
- Stade avec tribunes :1 emplacement par terrain en plus des VP.

TENNIS :

- 2 places VP par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

GYMNASE :

- 28 pl. pour 1000m² de surface de plancher pour les véhicules particuliers
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

11 – PISCINES, PATINOIRES

Véhicules particuliers :

Stationnement des visiteurs	Localisation centrale bonne desserte	Localisation périphérique mauvaise desserte
Piscine	1 place pour 200 m^2 de bassin	1 place pour 100 m^2 de bassin
Patinoire	1 place pour 250 m^2 de piste	1 place pour 125 m^2 de piste
Stationnement du personnel	0,5 place par personne	1 place par personne

Deux roues :

- 1 place pour 5 m² de bassin ou de piste,
- 2 à 3 places pour 5 m² de bassin pour les piscines avec solarium.

Ces emplacements doivent obligatoirement être situés devant l'entrée.

Cars

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

12 – AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

13- CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que la stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

14 – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centres commerciaux :
    - 5,00m x 2,50m + 7,00m de dégagement
- Emplacements privés :
    - dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement
    - dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places

- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
    - places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
    - places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

A N N E X E I V

L i s t e d e v é g é t a u x r e c o m m a n d é s

Liste des espèces d'arbres correspondant à l'identité paysagère de la Frette sur Seine, pouvant être utilisés en isolé, groupes d'arbres pour l'ornement, l'ombre ou dans des haies de type bocagères associés à des arbustes naturels avec pour indication les hauteurs adultes des sujets à prendre en compte lors de la plantation :

Alisier torminal (Sorbus torminalis) (10-15m) Caduc. Les feuilles sont alternes, lobées, vert vif luisant sur les deux faces. Elles virent au rouge à l'automne
Aulne glutineux (Alnus glutinosa) (15-20m) Caduc. Feuilles alternes vert sombre, légèrement échancrées au sommet.
*Aulne blanc (Alnus incana) (5-10m) A*rbre à feuilles vert foncé dessus, gris-blanc dessous. Chatons pendants jaune brun avant les feuilles.
Bouleau verruqueux (Betula pendula) (10-15m) Arbre pleureur à écorce blanc argenté devenant noire à la base du tronc en vieillissant. Minces rameaux souples, très retombants. Feuilles vert brillant, devenant jaunes en automne. Donne au printemps des chatons jaune-brun.
Châtaignier (Castanea sativa) (15-20m) Caduc. Feuilles lancéolées, fortement dentées, d'aspect brillant. Fruits comestibles. Arbre n'appréciant pas les sols calcaires.
Charme (Carpinus betulus) (15-20m) Marcescent. Feuilles alternes, dentées sur leur pourtour, elles prennent une couleur or à l'automne et un aspect " chiffonné " l'hiver
Chêne pédonculé (Quercus robur) (>20m) Marcescent. Feuilles profondément lobées alternes.
Chêne sessile (Quercus petrae) (>20m) Marcescent. Feuilles profondément lobées possédant un long pétiole.
Erable champêtre (Acer campestre) (10-15m) Caduc. Feuilles opposées vert foncé, devenant jaune d'or à l'automne. Arbre pouvant entrer dans la composition d'une haie taillée
Frêne commun (Fraxinus excelsior) (>20m) Caduc. Feuilles composées de 7 à 13 folioles dentées. Préfère les milieux frais. Se reconnaît aisément l'hiver à ses bourgeons noirs
Hêtre (Fagus sylvatica) (>20m) Marcescent. Feuilles alternes cuivrées à l'automne, d'aspect lisse l'hiver. Arbre composant les charmilles
Merisier (Prunus avium) (15-20m) Caduc. Feuilles alternes devenant orange à l'automne. Floraison blanche en juin, produisant de petites cerises aigres. Se reconnaît à son écorce rougeâtre,
Noyer commun (Juglans regia) (15-20m) Arbre à port majestueux, intéressant à la fois pour sa fructification, les noix, et la qualité de son bois.
Osier brun (Salix triandra) (5-10m) Cet arbre est cultivé de longue date pour la vannerie, il est parfois utilisé pour l'alignement. Le saule est caractérisé par des bourgeons duveteux, des feuilles caduques, simples, lancéolées ou ovales, des fleurs en chatons dressés.
Poirier commun (Pyrus communis) (5-10m) * Feuilles caduques, floraison blanche, fruits comestibles
Pommier sauvage (Malus sylvestris) (5-10m) Arbre, parfois épineux, à fleurs blanches, teintées de rose au printemps et petites pommes, jaune verdâtre, teintées de rouge en automne.
Peuplier tremble (Populus tremula) (15-20m) Ce peuplier au port étalé, produit des feuilles d'abord rouge bronze, puis vert foncé, enfin jaune en automne qui tremble et bruisse à la moindre brise.
Robinier faux acacia (Robinia pseudo-acacia) (10-20m) (introduit mais naturalisé et pionnier) feuilles caduques, floraison blanche, fruits en gousses aplaties
Saule blanc (Salix alba) (15-20m) Caduc. Les feuilles sont alternes, d'abord argentées, elles deviennent ensuite blanc grisâtre.
Saule des vanniers (Salix viminalis) Le saule est caractérisé par des bourgeons duveteux, des feuilles caduques, simples, lancéolées ou ovales, des fleurs en chatons dressés. Les fleurs mâles et femelles se trouvent sur des sujets distincts. Excellente source d'osier pour la vannerie.
Saule marsault (Salix caprea) (5-8m) Caduc. Préfère les sols frais et humides. Chatons argentés à la fin de l'hiver, très décoratifs. Les rameaux et pétioles sont rougeâtres.

Sorbiers des oiseleurs (Sorbus aucuparia) (6-12m) Caduc. Feuilles composées d'aspect léger. Floraison blanche en mai, suivie d'une fructification en grappes rouges. Arbre de petite taille, très décoratif.
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) (20-30m) Feuilles alternes et glabres, luisantes dessus. Il embaume lors de sa floraison. Espèce la mieux adaptée en sous-bois.

Marronniers (>20m) et Platanes (>20m) peuvent être intéressants également. Ce sont des essences introduites non spontanées mais présentes dans le paysage local.

* Essence faisant l'objet d'une interdiction de plantation dans le cadre de la propagation du feu bactérien (arrêté du 12/08/1994) des précautions sont à prendre avec une certification du pépiniériste.

Liste des espèces arbustives naturelles correspondant à l'identité paysagère de la Frette sur Seine, pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type champêtre

Aubépine épineuse (Crataegus laevigata) * Petit arbre à cime arrondie produisant une profusion de fleurs doubles, rose franc suivies de fruits globuleux rouges.
Aubépine à un style (Crataegus monogyna) * Caduc, petites feuilles divisées en 3 à 5 lobes dentés. Arbuste épineux. Floraison blanche et odorante en mai juin. Fruits rouges consommables en gelée
Bourdaine (Frangula alnus) (1-5m) caduc, Arbuste assez commun dans les haies et les bois sur sols acides et humides, fruits noirs, écorce lisse d'abord grisâtre avec des mouchetures plus claires, petites fleurs verdâtres qui apparaissent à la fin du printemps
Buis (Buxus sempervirens) (1-5m) Persistant. Petites feuilles rondes opposées de couleur vert brillant. S'adapte à tout terrain, toute exposition. Croissance lente
Camérisier à balais (Lonicera xylosteum) (1-2m) C'est le chèvrefeuille de nos haies champêtres. Ses fleurs sont blanches, et ses fruits rouges translucides, très décoratifs.
Cornouiller mâle (Cornus mas) (2-6m) Caduc. Feuilles opposées aux nervures marquées. Floraison jaune vif dès la fin de l'hiver, fruits en automne comestibles, rustique résiste au froid(-20°)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) (2-5m) Caduc. Feuilles opposées aux nervures marquées, prenant une jolie coloration rouge à l'automne
Eglantier (Rosa canina) (1-5m) Caduc, rosier sauvage, feuilles alternées de 5 à 7 folioles dentées. Fleurs rose pâle, très légèrement odorantes (s'épanouissant en mai juin). Fruits rouge et brillants
Charmille (Carpinus betulus) (selon taille) Feuilles ovales vert moyen, devenant jaune orangé en automne et restant sur les rameaux, jusqu'à la fin de l'hiver. Chatons femelles verts. L'arbre (ou arbuste) idéal pour les haies taillées de 1 m à 10 m de haut.
Fusain d'Europe (Euonymus europeaus) (2-6m) Caduc. Feuilles opposées ovales, vert tendre, elles se colorent en rouge à l'automne. Produit des fruits rose et orange très décoratifs à l'automne. Joli port buissonnant
Genet à balais (Cytisus scoparius) (1-3m) Arbuste ou arbrisseau assez ramifié ; à l'écorce jaunâtre fissurées aux rameaux. Floraison jaune, marquée de rouge.
Groseiller des haies (Ribes uva-crispa) (1-2m) Arbuste buissonnant, très touffu. Rameaux grêles, flexibles, généralement, très épineux. Fleurs petites, verdâtres, réunies par grappes de 2-3. Fruits isolés ou groupés par 2 ou 3 en baies globuleuses, velues (groseilles à maquereau)
Houx (Ilex aquifolium) (2-10m mais se taille bien) Persistant. Feuilles alternes aux limbes ondulées. Adéquat pour les ornements, sa croissance est assez lente mais le houx ne se laisse pas étouffer par ses voisins. Intéressant en mélange avec d'autres, dans les haies taillées
If commun (Taxus baccata) (1-15m se taille bien) persistant, utilisable en haie
Mûrier des haies (Rubus fructicosus) (1-2m) Caduc. Tige retombant en arceaux, très épineuse, petites fleurs blanches et fruits formant de petites grappes (mûres), très savoureux
Nerprun cathartique (Rhamnus cathartica) (2-5m) Arbuste a port buissonnant compacte et dense, à la ramification opposée pourvue de piquants épars sur les rameaux longs, se desquamant en vieillissant, floraison très parfumée à la fin du printemps
Noisetier commun (Corylus avellana) (5-7m) Caduc. Feuilles alternes arrondies, devenant jaune à l'automne. Apparition de chatons décoratifs à la fin de l'hiver sur les arbres mâles. Fruits comestibles
Prunelier (Prunus spinosa) (1-4m) Caduc. Petites feuilles alternes. Floraison blanche et précoce (mars), avant l'apparition des feuilles. Des fruits comestibles appelés " prunelles " apparaissent à la fin de l'été
Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb) (4-10m) Arbre étalé, gracieux, produisant une multitude de fleurs blanches, très parfumées, suivies de petits fruits d'abord rouges, puis noirs. Son écorce est sillonnée longitudinalement.

Rosier des champs (Rosa arvensis) (1-2m) rosier sauvage au port étalé. Sa floraison n'est pas remontante. Les fleurs de petite dimension, 2cm de diamètre, au parfum musqué se parent de blanc pur. Les pétales ont une encoche médiane à leur pointe. Le rosier arvensis s'acclimate correctement dans des lieux ombragés. c'est un rosier vigoureux, au port étalé et au feuillage vert.
Rosier rouillé (Rosa rubiginosa) (0,5-3m) Rosier caduc au port dressé, fleurs simples, parfumées au début de l'été, croissance rapide
Troène commun (Ligustrum vulgare) (2-3m) Semi-persistant. Feuilles relativement lisses et larges, vertes et luisantes. Fleurs blanches et odorantes au printemps
Viorne lantane (Viburnum lantana) (1-3m) rustique, fruits rouges puis noirs en août/septembre
Viorne obier (Viburnum opulus) (2-4m) Feuilles opposées, se colorant en brun rougeâtre à l'automne. Floraison blanche odorante qui lui vaut également l'appellation de " boule de neige ", décoratif aussi en hiver, rustique, baies écarlates

* Essence faisant l'objet d'une interdiction de plantation dans le cadre de la propagation du feu bactérien (arrêté du 12/08/1994) des précautions sont à prendre avec une certification du pépiniériste.

Liste des espèces arbustives fleuries et à feuillage décoratif pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type horticole, en milieu urbain, ou pour réaliser un jardin d'ornement.

Abelia (2-3m) floraison abondante estivale sous forme de petites clochettes, arbuste persistant et rustique
Aucuba (0,5-3m) arbuste persistant et rustique au feuillage panaché et ses fruits rouges ATTENTION : les feuilles et les baies sont toxiques
Arbre aux papillons (Buddleia) (4-5m) arbuste à floraison estivale, grande grappes florales parfumées qui attirent les papillons
Arbre à perruques (Cotinus x 'Grace') (2-5m) feuillage caduc au couleurs automnales flamboyantes, inflorescences érigées rose pourpré et retombantes en été
Amelanchier (1-5m selon variété) Caduc. Petite feuille ovale, jolies couleurs rouge orangée d'automne. Floraison blanche en mars-avril
Berberis (1-3m selon variété) espèces d'arbustes épineux à feuilles caduques ou à feuilles persistantes
Boule de neige (2-3m) >> voir la viorne obier
*Buisson ardent (Pyracantha) * (1-4m selon variété)* arbuste persistant décoratif grâce à ses baies colorées
Céanothe (1-3m selon variété) large gamme d'arbustes persistants ou caducs à floraison bleue
Choisya (1-3m selon variété) arbustes à feuillage persistant, vert clair à vert foncé, floraison blanche au printemps et à l'été
Chèvrefeuille arbustif (lonicera nitida) (0,5-2m selon variété) arbuste à très petites feuilles, vert foncé, brillant au dessus, floraison blanche parfumée au printemps
*Cotoneasters * (1-5m selon variété)* il existe beaucoup de variétés à feuillage persistant ou caduc et de taille variable ; En général, arbuste rustique (résiste aux gelées) et à croissance assez rapide,
Cornouillers (1-5m selon variété) il existe beaucoup de variétés à feuillage caduc et de taille variable, feuilles opposées, ovales, avec une floraison en février avant l'apparition des feuilles
Deutzia (1-5m selon variété) arbuste de printemps à floraison abondante (blanches ou roses, quelquefois pourpre mauve), très rustique, d'une croissance rapide mais sans devenir trop grand
Eleagnus (1-3m selon variété) arbuste (persistant ou caduc) très rustique (résiste à la sécheresse, au froid, à la pollution, au vent, aux sols salés, aux tailles répétées et est peu sensibles aux maladies), décoratif (floraison crème en été)
Escallonia (2-4m) arbuste persistant aux feuilles vert luisant, fleurs tabulaires de mai à septembre (selon les variétés), parfumées et nectarifères
Fusains (0,5-4m selon variété) Arbuste ou arbrisseau, le fusain est apprécié pour son feuillage – persistant ou caduc – décoratif, ses couleurs automnales et ses fruits
Forsythia (1-3m selon variété) arbustes à feuillage caduc, floraison principalement jaune en mars
Groseiller fleur (Ribes sanguineum) (1m) Caduc. Feuilles lobées, floraison en grappes roses en avril avant les feuilles.
Kolkwitzia (2-3m) arbuste à port buissonnant, caduc, à floraison rose abondante en avril-juin, mellifère, à croissance rapide
Laurier du Portugal(prunus lusitanica) (2-3m) arbuste persistant, coriace, vert foncé, floraison blanche à jaune entre mai et juin (selon le climat), fruits non comestibles (petites cerises)

Laurier palme (prunus laurocerasus 'caucasica')(2-3m) couramment utilisé en haie taillées, son feuillage vert foncé est persistant. Floraison printanière en grappe dressées de couleur blanche.
Laurier sauce (laurus nobilis) (3-5m) arbuste persistant, à floraison printanière jaune, sensible aux grands froids, baies de couleur noire, feuilles utilisées en cuisine comme aromate
Laurier tin (Vibunum tinus) (2-3m) Persistant. Feuille vert foncé, floraison blanche en hiver.
Lilas (Syringa vulgaris) (3-5m) Caduc. Feuilles opposées aux nervures ramifiées, aspect lisse, d'un vert tendre. Floraison abondante, mauve au printemps.
Mauve en arbre (hibiscus)(2-3m) arbuste caduc, à floraison spectaculaire qui se renouvelle constamment de juillet à octobre, croissance assez rapide
Millepertuis (1-2m selon variété) petit arbuste à floraison estivale jaune vif (caractéristiques variables selon variétés)
Osmanthe (3-5m) feuillage persistant rappelant celui du houx et sa floraison blanche tardive très parfumée (caractéristiques variables selon variétés)
*Photinia (2-3m)*arbuste à feuillage persistant, allant du rouge foncé au printemps au vert brillant à l'automne, rustique, peut être planté isolé ou dans une haie libre
Physocarpus (1-3m) arbuste caduc à port érigé et compact, floraison blanche à rosé en début d'été,
Seringat (2-3m) Caduc. Floraison blanche parfumée en mai – juin (petites fleurs en bouquets)
Spirée (0,5-3m selon variété) Il existe plus d'une centaine d'espèces à floraison blanche ou de diverses teintes de rose, floraison de printemps ou floraison d'été
*Symphorine (1-2m selon variété)*arbuste a feuillage caduc, à fruits blanc décoratifs à l'automne
Weigelia (1-5m selon variété) arbuste à fleur (petites fleurs blanches, roses ou rouges, en forme de cloches, regroupées en petits bouquets tout le long des rameaux à partir de mai), à port buissonnant, feuillage de couleur verte, parfois panachée de jaune ou de pourpre, se compose de feuilles caduques

* Essence faisant l'objet d'une interdiction de plantation dans le cadre de la propagation du feu bactérien (arrêté du 12/08/1994) des précautions sont à prendre avec une certification du pépiniériste

ANNEXE V

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION
DES COLLECTIVITES
LOCALES DE
L'ENVIRONNEMENT
ET DE
L'AMENAGEMENT

Bureau de l'Urbanisme
et des Affaires Foncières
01.134

Cergy-Pontoise, le

ARRETE

Portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de La Frette sur Seine au titre de la lutte contre le bruit.

LE PREFET DU VAL D'OISE,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

VU la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

VU le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

VU le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté ministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

VU l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

VU l'avis du conseil municipal de la Commune de La Frette sur Seine en date du : 21/12/2000,

SUR la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise;

95010 CERGY PONTOISE CEDEX - Tél. : 01 34 25 25 25 - Fax : 01 30 32 51 85 - Télex 607540

ARRETE :

Article 1er : Les dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans la Commune de La Frette sur Seine aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

Article 2 : Les tableaux suivants donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain.

Les tableaux A1 et A2 concernent les infrastructures de transports terrestres – routières et ferroviaires – existantes, et les tableaux B1 et B2 concernent les infrastructures – routières et ferroviaires – en projet.

Tableau A1

n° Réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Catégorie	Largeur maximale
Autoroutes, Routes Nationales, Routes Départementales						
RD392:1	Boulevard de Pontoise	Limite commune Cormeilles-en-Parisis	Rue de la Gare	ouvert	3	100 m
RD392:2	Boulevard de Pontoise	Rue de la Gare	Rue d'Argenteuil	ouvert	3	100 m
Voies communales						
1:1	Rue d'Argenteuil	RD392	Rue du Tertre	ouvert	4	30 m
1:2	Rue d'Argenteuil	Rue du Tertre	Limite Herblay	ouvert	4	30 m
2:1	Avenue des Lilas	Limite commune Cormeilles-en-Parisis	300m avant rue Pasteur	ouvert	5	10 m
2:2	Quai de Seine	300m avant rue Pasteur	Rue Pasteur	ouvert	4	30 m
2:3	Quai de Seine	Rue Pasteur	Rue de la Gare	ouvert	4	30 m

Tableau A2

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
3257	Ligne de Paris à Mantes	334	BV Cormeilles en Parisiss	BV Conflans Ste Honorine	ouvert	1	300 m

Tableau B1 :

n° Réf	Nom de la rue ou voie	début tronçon	fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
Pas de voie projetée classable sur la commune de La Frette sur Seine						

Tableau B2 :

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
Pas de ligne projetée classable sur la Commune de La Frette sur Seine						

N.B. :

Définition des colonnes des tableaux A1 et B1 :

La première colonne correspond au numéro d'identification du tronçon de voie concerné ou sa dénomination. Un même axe est divisé en plusieurs tronçons présentant des caractéristiques homogènes.
La deuxième colonne précise, le cas échéant, le nom de la rue correspondant au tronçon classé.
Les troisième et quatrième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.
La cinquième colonne donne la nature du bâti environnant. Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme NF S.31-130.
La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.
La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit : ceux-ci sont déterminés à l'aide de la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Définition des colonnes des tableaux A2 et B2 :

La première colonne donne le numéro de la ligne du Réseau Ferré National concernée.
La deuxième colonne précise le nom de la liaison correspondante.
La troisième colonne correspond au numéro du tronçon concerné de voie classée.
Les quatrième et cinquième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.
La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.
La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

* La largeur des secteurs affectés par le bruit est mesurée :
  - pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;

  - pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 96 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Les copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont annexées au présent arrêté.

Article 4 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit définis à l'article 2 sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 " acoustique : Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U";
- à une distance de l'infrastructure(*) de 10 mètres, augmentée de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.
  L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

(*) Cette distance est mesurée : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, pour les infrastructures routières et à partir du bord extérieur de la voie la plus proche, pour les infrastructures ferroviaires.

Article 5 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, et sera affiché pendant un mois dans la mairie de la Commune de La Frette sur Seine.
Il entrera en vigueur à compter de l'accomplissement de la dernière formalité de publicité.

Article 6 : Le présent arrêté sera tenu à la disposition du public dans les lieux suivants:

Préfecture et Sous-Préfecture d'Argenteuil,
Direction Départementale de l'Equipement,
Mairie de la Commune de La Frette sur Seine.

Article 7 : Les tableaux A1, A2, B1, B2, la cartographie de classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, figureront au nombre des annexes au Plan d'Occupation des Sols.
Ces documents porteront référence de l'arrêté préfectoral correspondant et indication des lieux où il peut être consulté.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Monsieur le Maire de La Frette sur Seine dans les documents graphiques du Plan d'Occupation des sols.

Article 8 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement d'Argenteuil
- Monsieur le Président du Réseau Ferré de France
- Monsieur le Directeur de la Région SNCF de Paris St Lazare
- Monsieur le Maire de La Frette sur Seine
- Monsieur le Président du Conseil Général du Val d'Oise
- Monsieur Directeur Départemental de l'Equipement du Val d'Oise.

FAIT A CERGY-PONTOISE LE, 27 SEP. 2001
LE PREFET,

Pour ampliation
Pour le PRÉFET,
Le Chef du Bureau des Affaires
Foncières et de l'Urbanisme

Alice DUJARDIN

signé :
Michel MATHIEU

DÉTERMINATION DES ISOLEMENTS DE FAÇADE POUR LES BÂTIMENTS D'HABITATION

(Extraits de l'arrêté du 30 mai 1996)

L'isolement de façade est déterminé par le maître d'ouvrage. Pour cela, il dispose de deux méthodes :

- une méthode simplifiée donnée dans l'arrêté du 30 mai 1996.
- une méthode détaillée plus précise, s'il souhaite prendre en compte des conditions locales particulières.

Tous les bâtiments neufs doivent respecter un isolement minimum de 30 Db (A), même s'ils ne sont pas situés dans un secteur affecté par le bruit. Cet isolement minimum est à respecter pour les pièces principales et la cuisine.

Dans le cadre de contrôles de l'application du règlement de construction décidés par l'Etat, le maître d'ouvrage doit justifier les objectifs des isolements adoptés en fournissant la note de calcul.

Le maître d'ouvrage reporte les secteurs affectés par le bruit, issus de l'arrêté préfectoral, sur le plan de situation et le plan de masse.

Avec ces éléments, il détermine la ou les valeurs des isolements de façade nécessaires.
Pour cela, dispose de deux méthodes :

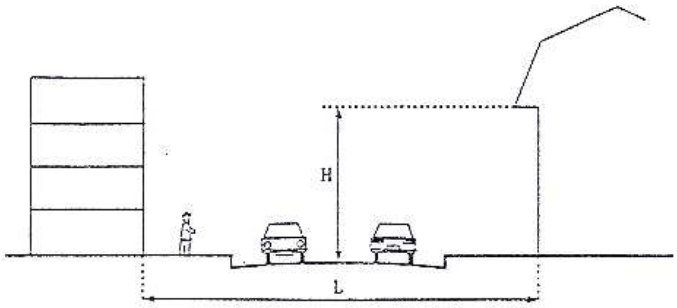
I) MÉTHODE SIMPLIFIÉE (forfaitaire)

Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U. celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

– **A DANS LES RUES EN U**

Rue en U (norme NF S 31-130)



- pour H > 5 mètres => H/L > 0,3
- pour un ensemble de bâtiments disposé de façon continue, de part et d'autre de l'infrastructure et de hauteur homogène.
- pour une discontinuité entre façade < 20 % de la longueur.

Toutes configurations ne correspondant pas à la définition de la rue en U sont considérées comme un site en "Tissu Ouvert".

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres.

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB(A)
2	42 dB(A)
3	38 dB(A)
4	35 dB(A)
5	30 dB(A)

Ces valeurs sont diminuées sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB(A) :
- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales :
- en effectuant un décalage de deux classe d'isolement pour les façades arrières.

B) <u>EN TISSU OUVERT</u>

Le tableau suivant donne par catégorie d'infrastructure la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologie standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

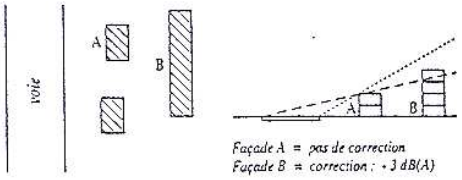
DISTANCE / CATEGORIES	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	
2	42	42	41	40	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30		
3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30						
4	35	33	32	31	30											
5	30															

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

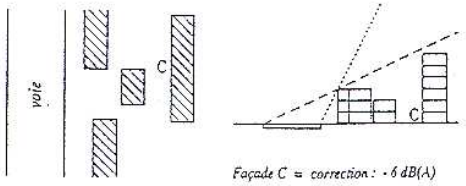
Exemples de corrections « Tissus Ouverts

- Façade en vue directe ou partiellement protégée par des bâtiments



Façade A = pas de correction
Façade B = correction : - 3 dB(A)

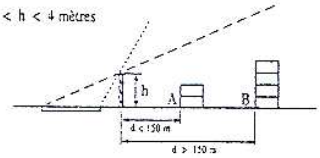
- Façade protégée par des bâtiments



Façade C = correction : - 6 dB(A)

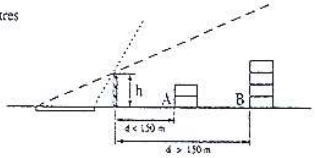
- Façade protégée par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel

2 mètres < h < 4 mètres



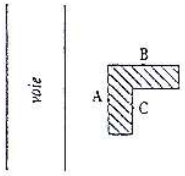
Façade A = correction : - 6 dB(A)
Façade B = correction : - 3 dB(A)

h > 4 mètres



Façade A = correction : - 6 dB(A)
Façade B = correction : - 3 dB(A)

- Façade en vue directe, latérale ou en position arrière



Façade en vue directe A = pas de correction
Façade latérale B = correction : - 3 dB(A)
Façade arrière C = correction : - 9 dB(A)

Situation	Description	Correction
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure sans obstacle qui la masquent	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments)	- 3 dB(A)
	- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	- 6 dB(A)
Portion de façade masquée (1) par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise antre 2 et 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres La position de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres	 - 6 dB(A) - 3 dB(A) - 9 dB(A) - 6 dB(A)
Façade en vue indirecte d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui même : - façade latérale (2) - façade arrière	 - 3 dB(A) - 9 dB(A)

- Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.

- Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 3 dB(A)

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur

d'isolement est déterminée séparément pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB(A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB(A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30,35,38,42, ou 45 dB(A), en prenant parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

II) MÉTHODE D'ÉVALUATION PLUS PRÉCISE PAR LE CALCUL DU A L'AIDE DE MESURES

Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières :

- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S.31- 085 pour les infrastructures routières et Pr S.31-088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée a partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit a l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 Db(A) en période diurne et 30 dB(A) en période nocturne ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne et

de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

- Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7 , dans les conditions définies par les arrêté du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 « vérification de la qualité acoustique des bâtiments », dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à 2 mètre en avant des façade des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

- Les exigence de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- Dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal 40 dB(A) :
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB(A).
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie la construction et l'équipement sont tels que l'occupation peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur ou plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe 1 au présent arrêté (val d'Oise 22° C). La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1.50m au dessus du sol.

DÉTERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DANS LES ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS

Arrêté du 9 janvier 1995 relatif la limitation du bruit dans les établissements d'enseignements (JO du 10 janvier 1995)

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R.111-23-1, R.111-23-2 et R.111-23-3 ;
Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L. 147.3 ;
Vu le code du travail, et notamment son article R.235-11 ;
Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit :
Vu le décret n° 88-523 du 5 mai 1988 relative aux règle propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits de voisinages ;
Vu le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;
Vu l'avis du Conseil national du bruit en date du 21 septembre 1994,

Arrêtant :

Article premier – Conformément aux dispositions de l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation, le présent arrêté fixe les seuils de bruit et les exigences techniques applicables aux établissements d'enseignement.

On entend par établissements d'enseignement les écoles maternelle, les écoles élémentaires, les collèges, les lycées, les universités et établissements d'enseignement supérieur, d'enseignement général, technique ou professionnel, publics ou privés

Les logements restent soumis à la réglementation concernant les bâtiments à usage d'habitation, au regard de laquelle les autres locaux de l'établissement d'enseignement sont alors considérés comme des locaux d'activités.

Art.2. – L'isolement acoustique normalisé au bruit aérien DnAT, entre locaux, doit être égal ou supérieur aux valeurs indiquées dans le tableau ci-dessous, DnAT exprimé en décibels A vis-à-vis d'un bruit rose à l'émission. Le bruit rose est défini dans la norme NFS 30-101 et couvre les intervalles d'octave centrés sur les fréquences 125,250,500,1000,2000 et 4000 Hz.

Règles de construction des bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation
Arrêté du 9 janvier 1995

Local d'émission → **↓Local de réception**	Locaux d'enseignement Atelier calme Administration Salle d'exercice des écoles maternelles	Activités pratiques Salle de jeux des écoles Maternelles Salles de musique Cuisines Locaux de rassemblement Salle de réunion Sanitaires	Salle à manger Salle polyvalente Salle de sport	Cages D'escalier	Circulation Horizontale	Locaux médicaux	Ateliers Bruyants (au sens de l'article 7 du présent arrêté)
Locaux d'enseignement Activités pratiques Bibliothèque, CDI Salle de musique Locaux médicaux Atelier calme Administration	44[1]	52	52	44	28	44	56
Salle de repos	52[2]	52	52	52	40	44	
Salle à manger Salle polyvalente	40	52[2]				44	56

Un isolement de 42 dB (A) est admis, en cas de porte de communication.
A l'exception de la salle d'exercice attachée à la salle de repos.
A l'exception de la cuisine ouverte sur la salle à manger.

Art. 3. – L'isolation des parois horizontales y compris les revêtements de sol, et des parois verticales doit être telle que le niveau de pression acoustique normalisé L_{nAT} du bruit perçu dans les locaux de réception énumérés dans le tableau de l'article 2 ne dépasse pas 67 décibels (A), lorsque des impacts sont produits sur le sol des locaux normalement accessibles, extérieurs au local de réception considéré, par la machine à chocs normalisée décrite dans la norme NF S 31-052.

En outre, une étude spécifique est obligatoire lorsque le local d'émission est une salle de sports ou un atelier contigu à un local de réception quel qu'il soit, sauf s'il s'agit d'un atelier, d'une salle à manger ou d'un local d'activités pratiques. Cette étude est destinée à calculer les valeurs d'isolement aux bruits d'impact nécessaires pour assurer un confort acoustique satisfaisant dans le local de réception, compte tenu des activités prévues et des machines et matériels qui y seront utilisés.

Art.4. – Le niveau de pression acoustique normalisé du bruit engendré dans les bibliothèques, centre de documentation et d'information, locaux médicaux et salles de repos par un équipement du bâtiment ne doit pas dépasser 33 dB(A) si l'équipement fonctionne de manière continue et 38 dB(A) s'il fonctionne de manière intermittente.

Ces niveau sont portés à 38 dB(A) et 43dB (a) respectivement pour tous les autres locaux de réception visés à l'article 2.

Art. 5. – L'isolement acoustique des locaux de réception cités dans l'article 2 vis-à-vis des bruits des transports terrestres est le même que celui imposé aux bâtiments d'habitation.

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit des aérodromes, au sens de l'article L.147-3 du code de l'urbanisme, l'isolement acoustique normalisé des locaux de réception visés à l'article 2 est le suivant :

- en zone A : 47 dB (A) ;
- en zone B : 40 dB (A) ;
- en zone C : 35 dB (A) ;

L'isolement acoustique visé dans le présent article s'entend pour un bruit rose limité aux octaves centrées sur 125, 250, 500, 1000, 2000, et 4000 Hz.

Art.6. – Les valeurs des durées de réverbération à respecter dans les locaux meublés non occupés sont données dans le tableau suivant. Elles correspondant à la moyenne arithmétique des durées de réverbération dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz.

Locaux meublées non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz
Salle de repos des écoles maternelles ; salle d'exercice des écoles maternelles ; salle de jeux des écoles maternelles.	$0,4 < Tr \leq 0,8$ s
Local d'enseignement, de musique, d'études, d'activités pratiques, salle à manger et salle polyvalente de volume ≤ 250m$^{3.}$	$0,6 < Tr \leq 1,2$ s

Locaux meubles non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d'octave centrés sur 5000,1000 et 2000 Hz
Salle à manger et salle polyvalente > 250 m^3	0,6 < Tr ≤ 1,2 s et étude particulière obligatoire (1)
Salle de repos	Définie dans l'arrêté relatif à la limitation du bruit dans les établissements de loisirs et de sports pris en application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation.
1) L'étude particulière est destinée à définir le traitement acoustique de la salle permettant d'avoir une bonne intelligibilité en tout point de la salle	

Dans les circulations, halls et préaux, l'aire d'absorption équivalente moyenne dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz doit être supérieure ou égale aux deux tiers de la surface au sol du local considéré.

Art. 7. – Les ateliers bruyants sont caractérisés par un niveau de pression acoustique équivalent pondéré A, défini par la norme NF S 31-084, supérieur à 85 dB (A) au sens de l'article R.235-11 du code du travail.

Il doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à prévoir les aménagements nécessaires pour réduire la réverbération du bruit sur les parois des locaux.

Art. 8. – Les limites énoncées dans les articles 2 à 5 s'entendent pour des locaux ayant une durée de réverbération de référence de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Les mesures sont effectuées conformément à la norme NF S 31-057.

Art. 9. – Le présent arrêté entrera en vigueur un an après la date de sa publication au journal officiel de la République française.

COMMENT CONCEVOIR SON BATIMENT POUR BIEN S'ISOLER

➡ **Par une réflexion sur la disposition du plan de masse au stade de l'esquisse et de l'avant projet**

Elle porte sur la disposition du plan de masse des bâtiments. L'exigence pouvant varier suivant l'implantation des bâtiments, ils seront disposés de telle sorte que les façades sensibles soient protégées au maximum.

Cette réflexion s'applique également à la position des pièces du logement par rapport aux façades exposées.

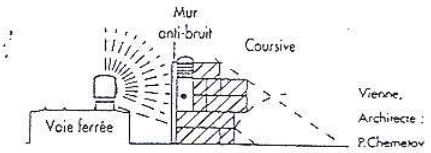
- *Bien exposer le bâtiment*

- Privilégier des formes réduisant les surfaces de façades exposées directement en plan et en coupe, des plans d'ensemble en U, en L ou en T, fermés coté bruit.

- Dans la mesure du possible, n'exposer directement aux bruits que des pièces de service, des coursives, des sas protecteurs, ou des façades pleines.

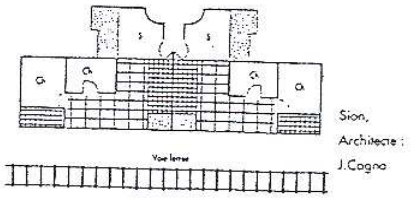
- Faire en sorte que les pièces principales et les façades ouvertes ne soient pas exposées aux bruits, ou ne le soient qu'indirectement.

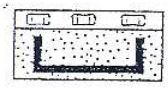
Exemple de coupe



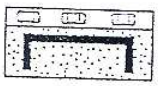
Espace tampon, protecteurs des bruits de la voie ferrée, pièces principales orientées à l'opposé.

Exemple en plan :



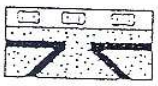


Une cour exposée aux bruits



Une cour calme

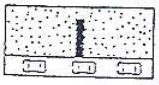
Des bâtiments s'ouvrant sur la voie



Des bâtiments figurant une digue et un verrou contre le bruit

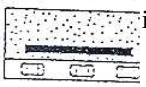
Distribution intérieure adaptée au problème de bruit, pièces de services sur la façade, séjour et chambres donnant sur l'arrière ou sur la façade bruyante à travers un espace intermédiaire.

Exposition déconseillée

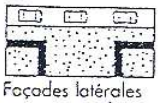


Toutes les façades exposées au bruit

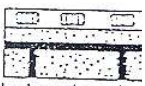
Exposition conseillé



Une façade exposé au bruit avec une façade calm



Façades latérales exposées au bruit

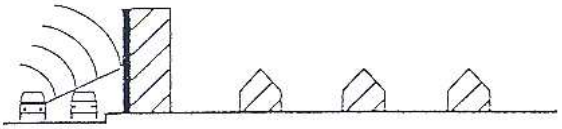


Façades latérales calme perpendiculaires aux voie

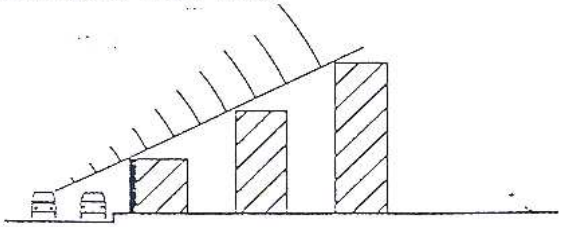
- *Concevoir un bâtiment-écran*

Surexposer un bâtiment (dans la limite des solutions de conception architecturale interne et des techniques d'isolation acoustique qui devront lui être appliquées) permet de protéger tout un territoire ainsi libéré des contraintes acoustiques. Construire le bâtiment en hauteur et au plus près de la source, organiser de façon adaptée sa distribution intérieure.

- Bâtiment rempart (haut et encerclant)
  Il protège totalement les bâtiments moins élevés que lui. Attention, toutefois aux réflexions du bruit sur la façade « rempart » qui risquent d'aller vers les façades d'autres bâtiments.



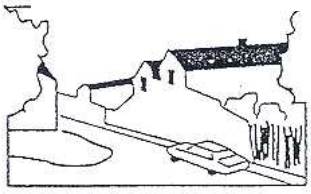
- Succession de bâtiments de hauteur croissante
  Ils bénéficient chacun d'une protection relative (très bonne dans les étages inférieurs, moins bonne dans les étages supérieurs) : un premier bâtiment en protège partiellement un second, plus sensible au bruit, qui en protège partiellement un troisième, particulièrement sensible au bruit - etc...



- *Associer les principes protecteurs*

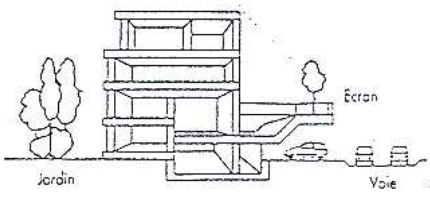
Il est rare que l'on puisse appliquer des solutions radicales. L'éloignement trouve vite ses limites, comme la hauteur des écrans, la conception du plan de distribution des logements, l'orientation des bâtiments (la source de bruit n'est pas toujours au Nord ...). Aussi les architectes associent plusieurs types de solutions.

Exemples :
-Ecran partiel prolongeant un mur pignon aveugle



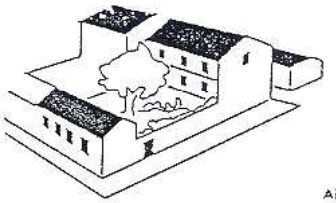
Architecte : M. Ferrand

- Ecran et recul du bâtiment utilisant la dénivellation du terrain



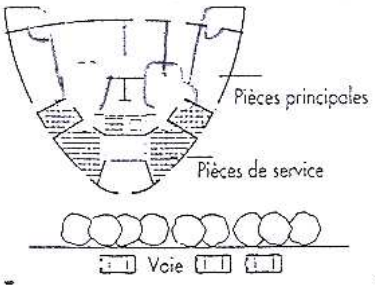
Architecte : B. Myers

- Premier bâtiment protecteur et recul d'un second bâtiment pour ménager un espace intermédiaire agréable.



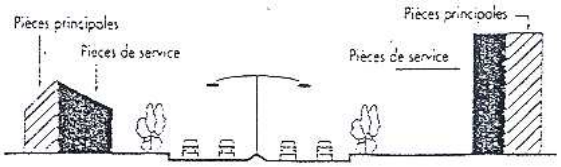
Aix en Provence XVIII[ème] siècle

- Conception du plan des logements de manière à éloigner les pièces de la façade exposée.

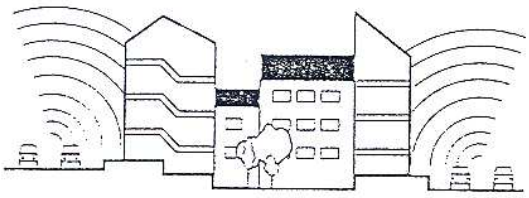


Architecte : E. Ailloud

- Eloignement et orientation préférentielle du bâtiment.



- Orientation des pièces d'habitation par rapport aux différentes sources de bruits extérieurs.



Le meilleur compromis est à trouver pour une orientation des façades qui tient également compte de l'ensoleillement en hiver et en été.

➡ **Par l'isolement acoustique des façades et des toitures**

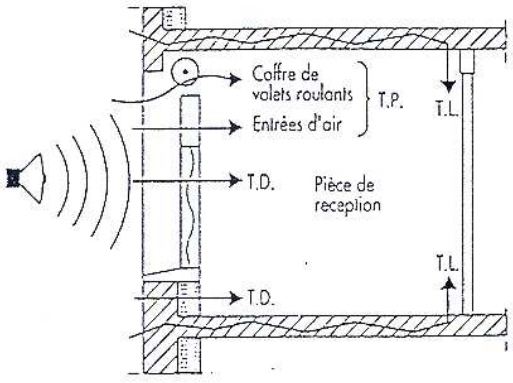
L'isolement d'un logement par rapport aux bruits extérieurs dépend principalement de la qualité acoustique des éléments qui composent l'enveloppe du bâtiment.

- *Les voies de transmission du bruit vers l'intérieur des logements :*

les transmissions directes (TD) transitent par l'intermédiaire des murs, des fenêtres, des allèges.

*les transmissions latérales (TL) s'*effectuent par les parois solidaires de la façade (planchers, cloisons) plus ou moins rayonnantes.

les transmissions parasites (TP) pénètrent par les entrées d'air, les coffres de volets roulants, et les éventuels défauts de construction (fissures, orifices dus au manque d'étanchéité des composants de la façade).



- *Les façades*

Le rapport surface de façade exposée sur volume protégé est à minimiser.

La forme de la façade, les balcons, les loggias, peuvent réduire, sous certaines conditions, la transmission du bruit à l'intérieur des logements.

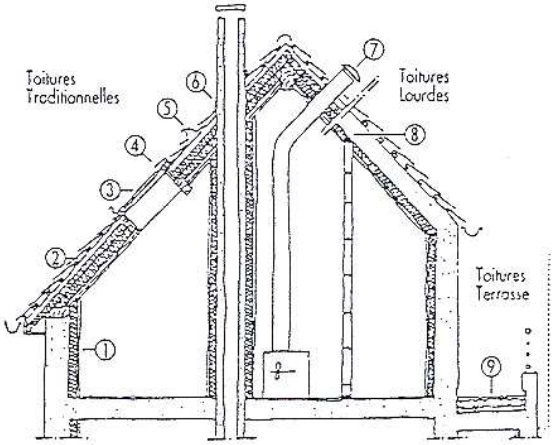
Une attention particulière est à porter au choix des composants et à la mise en œuvre aux points les plus faibles de la façade (fenêtres et parois vitrées, entrées d'air, coffres de volets roulants).

Des espaces tampons, entre la façade et les pièces principales du logement (loggias fermées, escaliers, coursives, rangements, salles de bains, ...), peuvent être utilisés pour atténuer les nuisances sonores.

Les toitures

Elles participent à l'isolement du bâtiment lorsqu'elles sont exposées au bruit de l'infrastructure.

POINTS A SURVEILLER



1) Piédroit :
- continuité de l'isolant au niveau de la sablière.

2) Partie courante :
- rapports d'essais avec description des composants,
- mise en œuvre,
- calcul et détail d'exécution.

3) Fenêtres de toit :
- rapport d'essai du châssis (y compris l'entrée d'air ouverte)

4) Entrée d'air autoréglage :
- rapport d'essai du $D_{n,e}$ (ou D_{n10}).

5) Chatière :
- incidence possible du nombre de chatières par m^2 de toiture sur l'isolement

6) Conduit de fumée :

- étanchéité du raccord avec la toiture,
- isolation du conduit.

7) VMC :
- sortie d'air : raccord soigné

8) Raccordement des cloisons (pour les toitures lourdes),
- nature des cloisons (souple ou rigide) et détail de jonction,
- calcul de l'incidence des transmissions latérales.

Pour obtenir des isolements DnAT compris entre 30 et 35 dB(A), on peut se référer aux exemples de solutions du CSTB. Au delà, une étude acoustique est nécessaire.

V - OBJECTIFS CONNEXES A L'ISOLATION ACOUSTIQUE DES FACADES

- Respecter les exigences de pureté de l'air par un renouvellement d'air dans les logements, conforme à l'arrêté du 24 mars 1982 modifié par celui du 28 octobre 1983.
- Maintenir le confort thermique dans les logements en saison chaude, fenêtres fermées (arrêté du 30 mai 1996, puis Nouvelle Réglementation Thermique en cours d'élaboration).
- Assurer la sécurité des habitants : prévention des risques d'asphyxie due aux équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à combustion (arrêté du 24 mars 1982), prévention des risques d'incendie (arrêté du 31 janvier 1986).
- Préserver l'équilibre entre le traitement des bruits intérieurs et le traitement des bruits extérieurs, en cas d'isolement de façade supérieur à la réglementation.
- Respecter un éclairement naturel satisfaisant des pièces.

TEXTES REGLEMENTAIRES CONCERNES :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, relatif à certains bâtiments autres que d'habitation
- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.
- L'arrêté n° 95-22 du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres.
- L'arrêté du 5 mai 1995, relatif au bruit des infrastructures routières.
- L'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ANNEXE VI

Carte des contraintes du sol et du sous sol

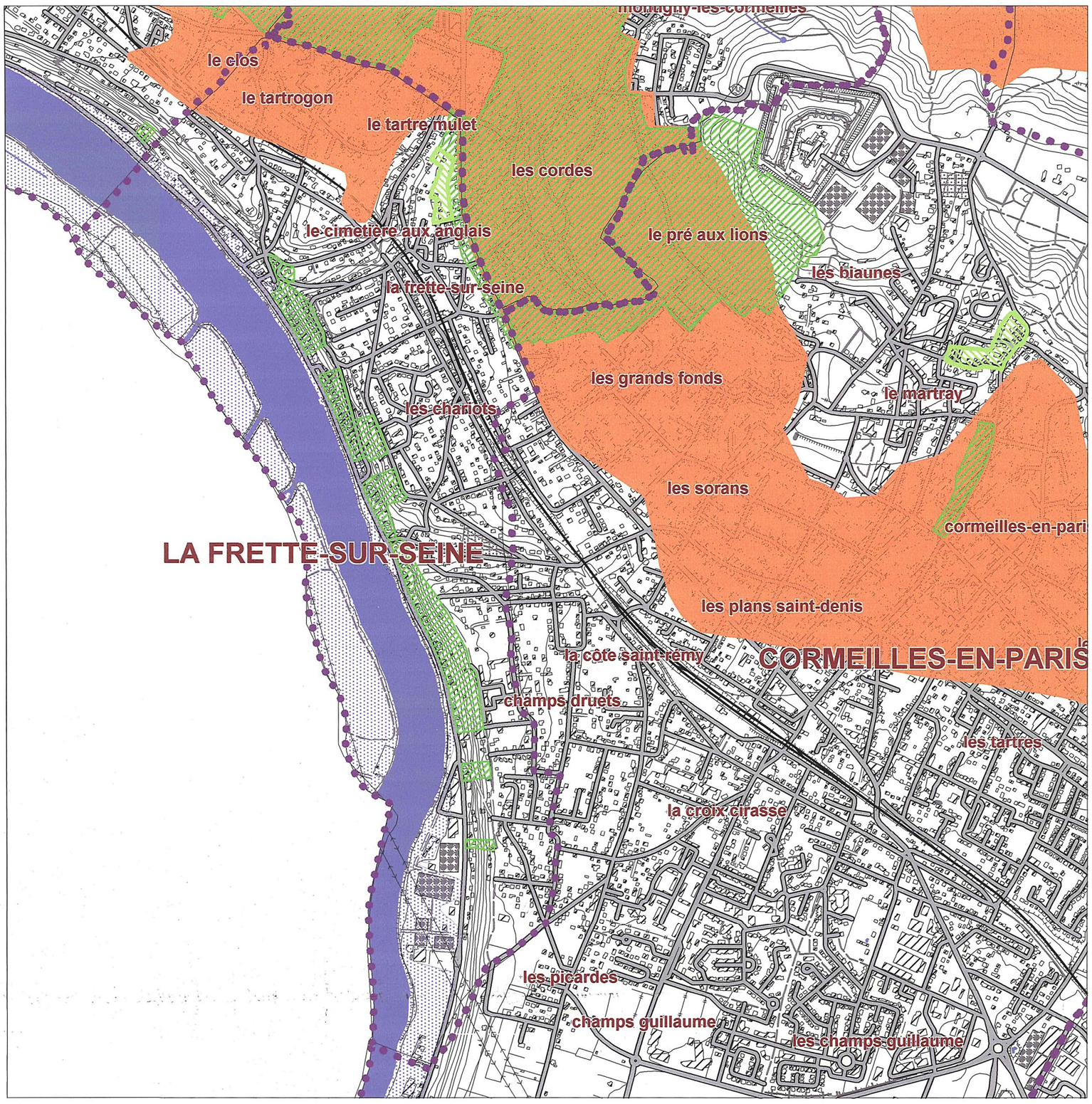
Document présenté également en annexe 7b du PLU

Commune de La Frette-sur-Seine

Contraintes du sol et du sous-sol

Echelle : 1/10 000 Date de mise à jour 20 février 2009

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale
de l'Équipement
et de l'Agriculture
Val d'Oise



LEGENDE

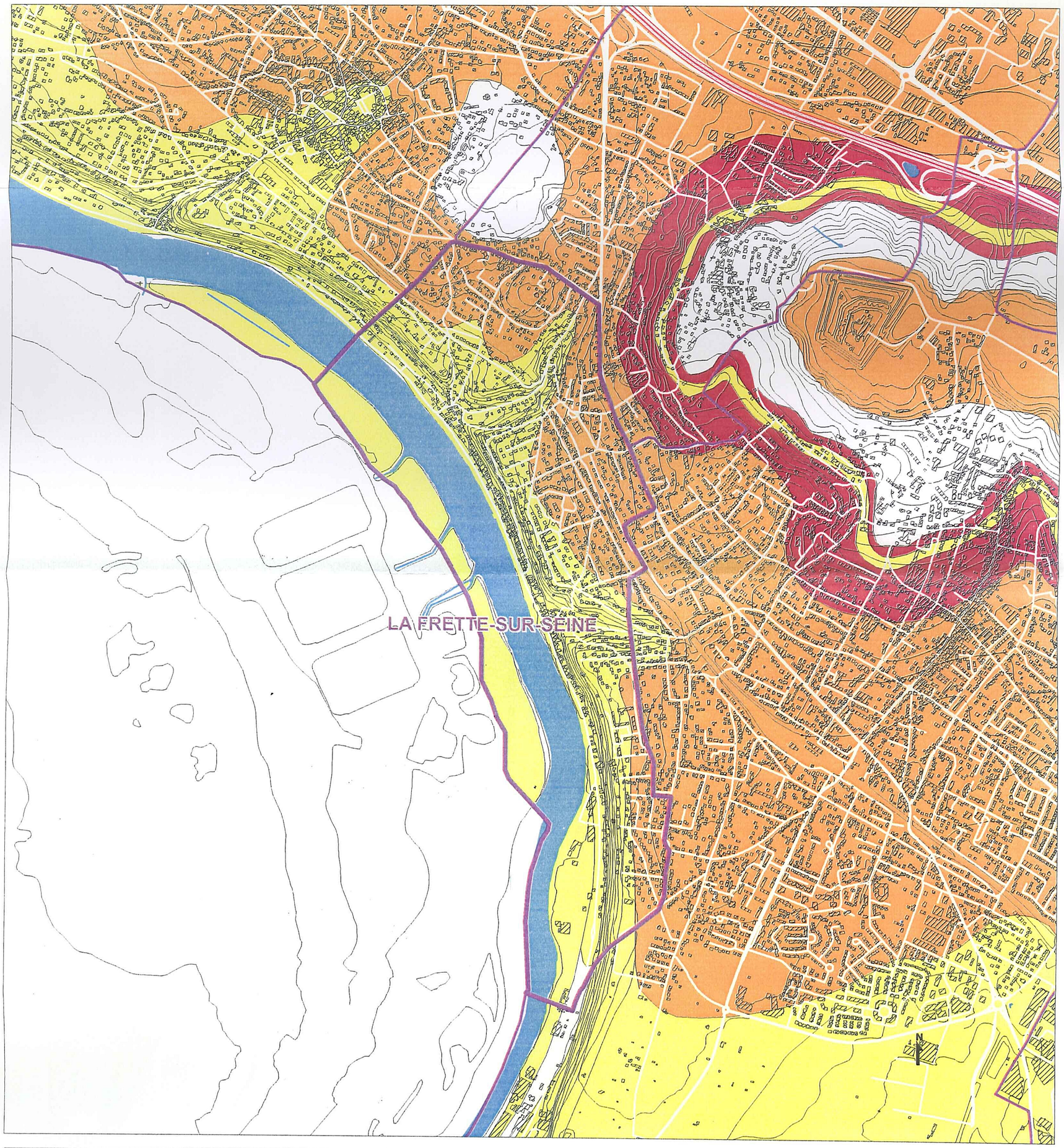
- Risque de présence d'ouvrages souterrains hors R111-3
- PPR carrières souterraines abandonnées
- Risque de mouvements de terrain liés à la présence de gypse
- Alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à faible profondeur
- Limite communale
- Cours d'eau

SUADD/PREP/MRG le 20 février 2009
Sources :DDEA95,BDCARTO_2006, BdTopo Pays®©IGN, IGC,

Carte: 09_02_363

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale
de l'Équipement
et de l'Agriculture
Val d'Oise

Carte "retrait-gonflement des sols argileux"
Commune de La Frette-sur-Seine



Limite communale
Cours d'eau
Surface d'eau

Niveau de susceptibilité des sols
Fort
Moyen
Faible

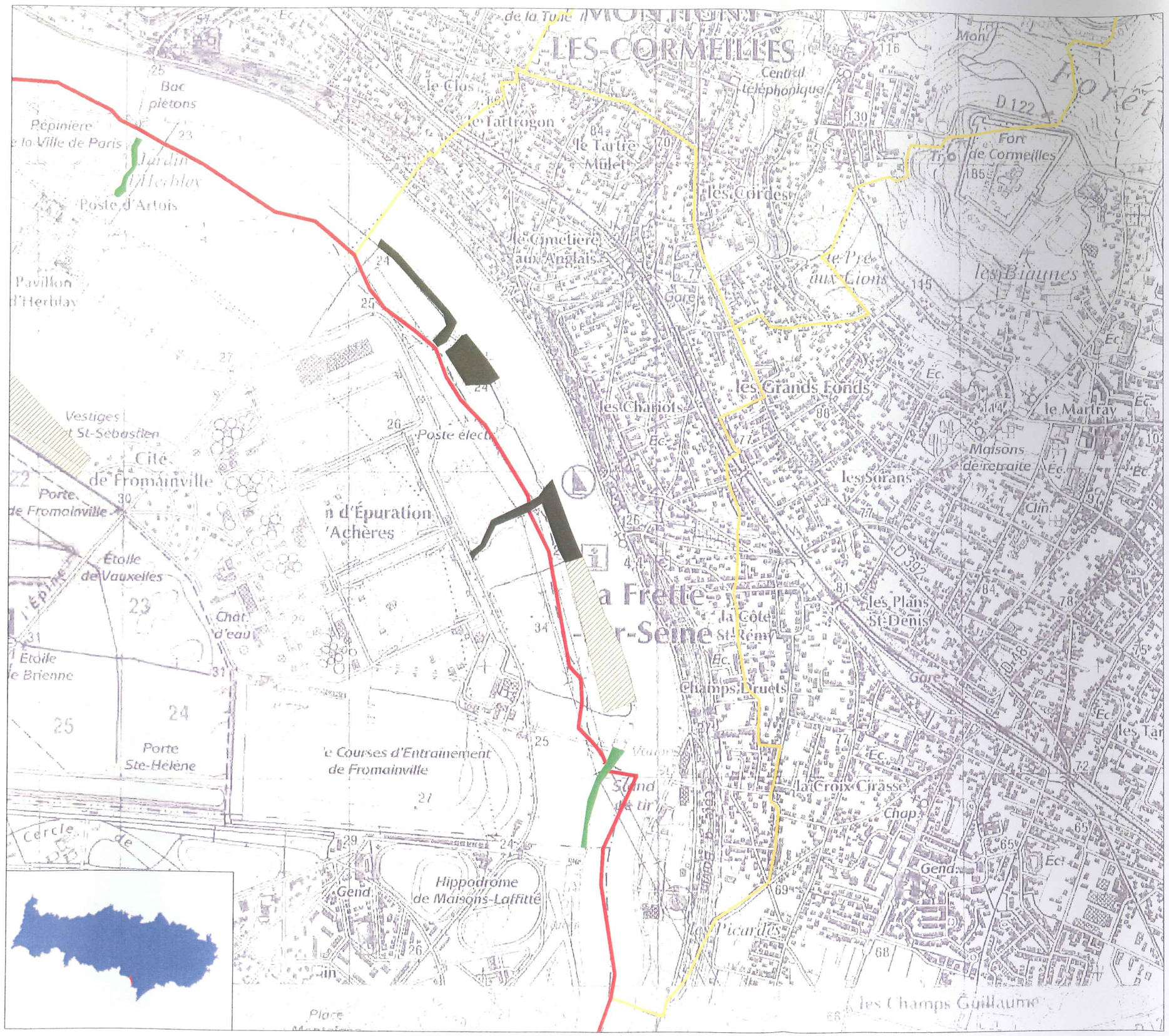
Echelle:1/15000

SUADD/PG
le 13 février 2009
BRGM 2004 - BdTopo_Pays® © IGN
09_02_358

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale
de l'Équipement
et de l'Agriculture
Val d'Oise

PaC LA FRETTE SUR SEINE

LOCALISATION DES ZONES HUMIDES[1]



Source : DDEA95 SEFE / service de la police de l'eau
Données : IGN et IAURIF

[1] La présente délimitation des zones humides est réalisée à partir de l'interprétation de l'ecomos 2000 établi par l'nstitut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France (IAURIF).

Zones humides
- Forêt humide dense
- Peupleraie claire suite à la tempête
- Peupleraie dense

- Limite départementale
- Limite communale

0 250 500 m

Mars 2009

ANNEXE VII

Fiche de recommandation concernant le retrait / gonflement des sols argileux

Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?

Liberté · Égalité · Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DURABLES

Direction régionale de l'environnement
ILE-DE-FRANCE
BASSIN SEINE-NORMANDIE

Date de publication : octobre 2007

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens

Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.
L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.
En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.
Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

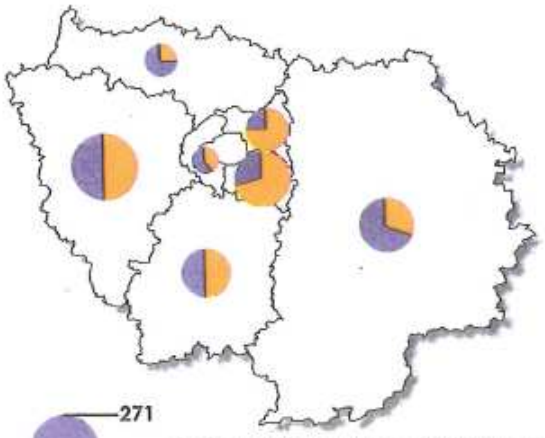
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



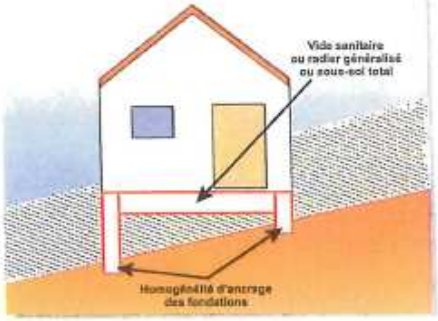
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassuranc
Coûts extrapolés à partir d'un échantill
de sinistres couverts par le régime CATN

Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

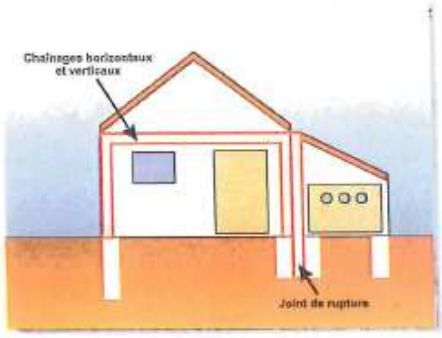
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

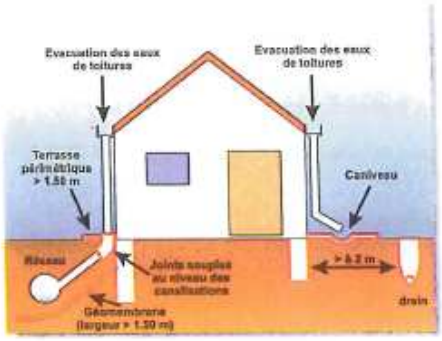
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Eviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

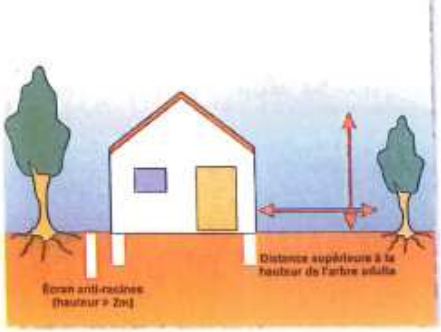
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover



Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



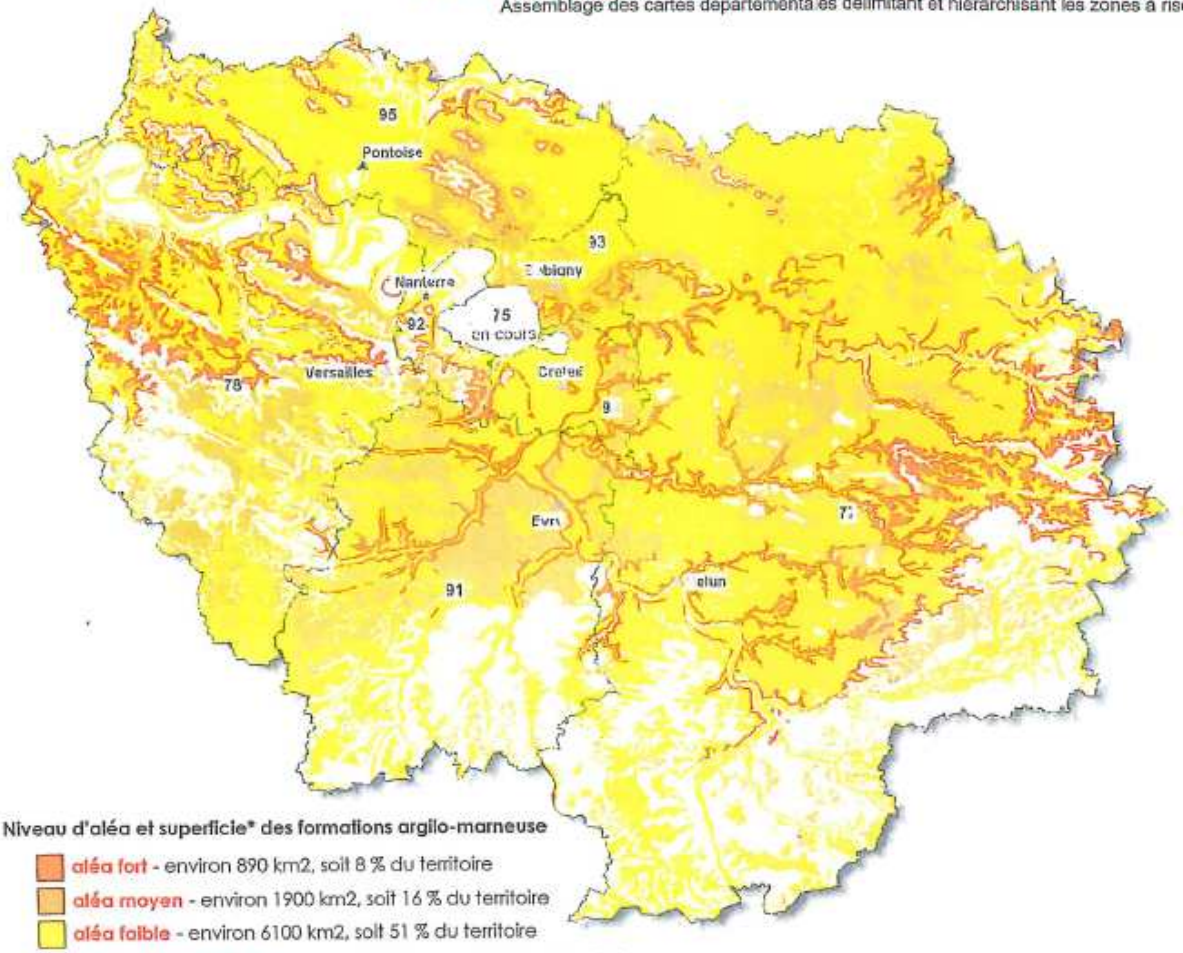
Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Eviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France

Assemblage des cartes départementales délimitant et hiérarchisant les zones à risque

copyright : données extraites du site www.argiles.fr développé par le BRGM



Niveau d'aléa et superficie* des formations argilo-marneuse

- **aléa fort** - environ 890 km2, soit 8 % du territoire
- **aléa moyen** - environ 1900 km2, soit 16 % du territoire
- **aléa faible** - environ 6100 km2, soit 51 % du territoire
- **"a priori" non argileux** - environ 2900 km2, soit 25 % du territoire

* Hors ville de Paris

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale de l'équipement de votre département.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables
http://www.ecologie.gouv.fr - http://www.prim.net

Bureau de Recherches Géologiques et Minières
http://www.brgm.fr - http://www.argiles.fr

Agence qualité construction
http://www.qualiteconstruction.com

Caisse centrale de réassurance
http://www.ccr.fr

Plaquette réalisée par la direction régionale de l'environnement d'Ile-de-France (idf.diren@idf.ecologie.gouv.fr)
en collaboration avec les directions départementales de l'équipement d'Ile-de-France

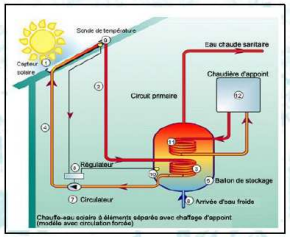
Crédits photos :
Bureau de Recherches Géologique et Minières (BRGM)
Laboratoire régional de l'est parisien (LREP)

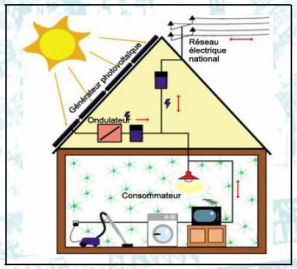
brgm

Direction régionale de l'environnement
ILE-DE-FRANCE

ANNEXE VIII

recommandation pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise





Pour en savoir plus :

Préfecture :
www.val-doise.pref.gouv.fr

DDEA95 :
www.val-d-oise.equipement.gouv.fr

SDAP :www.val-doise.pref.gouv.fr
(rubrique : service de l'État/culture)

Espace info-énergie :
www2.ademe.fr (espace particuliers)

ADEME :
www2.ademe.fr

Principes techniques

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie utilisable. La meilleure orientation est plein sud et la meilleure inclinaison, pour une utilisation sur une année entière, est d'environ 45°.

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés capteurs solaires thermiques, qui récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil et assurent un préchauffage de l'eau (chauffe-eau solaire, chauffage).

La distance entre les capteurs et le ballon de stockage conditionne l'efficacité énergétique du solaire thermique.

- les panneaux solaires photovoltaïques, convertissent la lumière en électricité (production d'électricité). Le recours à des panneaux photovoltaïques répond généralement à un projet de production de l'électricité non polluante destinée à la vente. Cette technologie est plus adaptée sur des grandes surfaces (bâtiments neufs d'activités ou industriels).

De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

Réglementation

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L421-4 et R421-9 du code de l'urbanisme.

Les règlements applicables en matière d'implantation de panneaux solaires peuvent être définis dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans des zones particulières telles qu'une ZPPAUP (article L642-3 du Code du Patrimoine), dans un périmètre de protection d'un monument historique (article L621-31 et 32 du Code du Patrimoine), en site inscrit ou classé (L 341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement), le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), même s'il se situe au sol.

L'énergie solaire une énergie renouvelable

L'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise

Le soleil constitue une énergie propre, silencieuse et inépuisable. Elle constitue un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables.

Le projet de loi d'orientation sur l'énergie propose de réduire de 2 % par an d'ici 2015 et de 2,5 % d'ici 2030 le rapport entre la consommation d'énergie et la croissance économique.

Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations de panneaux solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages du Val d'Oise.

La préservation de la mémoire des lieux et de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentif aux questions de volumétrie, de matériaux et de colorations des nouveaux matériels mis en oeuvre dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables. Leurs caractéristiques techniques sont en effet souvent en rupture par rapport aux dispositions et aux matériaux traditionnels. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, prenant en compte les éléments constitutifs de la construction à aménager. Une contribution collective à l'effort pour les nouvelles énergies, devra toujours être privilégiée aux démarches individualisées.

Ce document propose ainsi des principes d'implantation des panneaux solaires adaptés aux spécificités bâties et aux enjeux paysagers du département.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale de l'Équipement et de l'Agriculture
Val d'Oise

Ministère Culture Communication
Service départemental de l'architecture et du patrimoine du Val d'Oise

Préconisations pour une intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires

SDAP 95

SDAP 95

SDAP 95

SDAP 95

Avec plus de 70% du territoire départemental concerné par des protections patrimoniales (sites inscrits ou classé périmètre de protection, monuments historiques...), les paysages du Val d'Oise méritent une attention particulière.
La pose de panneaux solaires – au même titre que les châssis de toit – appelle certains principes généraux déclinés ci-après, pour chaque type de constructions.

- La pose des panneaux solaires doit intégrer à la fois les principes techniques et les prescriptions paysagères et architecturales.
- Une approche paysagère doit être conduite afin de vérifier l'impact des panneaux solaires depuis l'espace public et depuis les points hauts dans le paysage.
- Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée : incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- L'exposition sud sera privilégiée, afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.

On évitera tous matériaux d'imitation des éléments de construction traditionnel (par exemple : tuiles photovoltaïques)

Le bâtiment agricole

L'implantation en toiture se fera en partie basse des rampants en l'absence d'incidence dans le paysage, ou sur une annexe, ou au sol.

L'équipement public, de services, les immeubles d'habitation

L'implantation sur ce type de bâtiment est possible sous réserve d'une bonne conception architecturale. Elle se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

La maison individuelle

➔ Pour le bâti existant

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Côté jardin, la localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. On préférera l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

SDAP 95

➔ Pour la construction neuve à caractère traditionnel

Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Il s'agira de privilégier toutes les solutions de pose sur les bâtiments annexes ou sur un des éléments architecturaux intégré à la composition architecturale du bâti. L'implantation pourra ainsi se faire en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent.

SDAP 95

➔ Pour la construction neuve à caractère contemporain

L'installation des panneaux solaires sera pris en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Beckmann et N'Thépé, Paris

Le bâtiment industriel

Ce type de bâtiment se prête particulièrement bien à l'implantation de panneaux solaires, compte tenu des surfaces importantes de toiture et de façades. La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériaux actif. Les panneaux peuvent participer à un projet global d'architecture bioclimatique.

SDAP 95

ANNEXE IX

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU VAL-D'OISE

LE PREFET DU VAL D'OISE

Cergy-Pontoise, le 19 MARS 2001

Arrêté préfectoral n° 01.022.
Révisant le Schéma Directeur Départemental
Des structures agricoles du val d'Oise

VU la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'Orientation Agricole et notamment ses articles 19, 22 et 23,

VU les articles L 312-1, L 312-5, L 312-6, L 313.1 et L. 331-1 à L. 331-11 du Code Rural relatif à l'orientation des structures des exploitations agricoles,

VU l'arrêté préfectoral du 26 juin 1992 relatif au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Val d'Oise,

VU L'arrêté préfectoral du 11 février 2000 relatif à la fixation de l'unité de référence pour le département du Val d'Oise,

VU l'arrêté préfectoral du 11 février 2000 modifiant le schéma directeur des structures agricoles du Val d'Oise,

VU l'avis rendu par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture du Val d'Oise réunie le 24 novembre 2000,

VU l'avis de la Chambre interdépartementale d'agriculture en Ile de France du 06 février 2001,

VU L'avis du Conseil Général du Val d'Oise du 19 février 2001,

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise,

ARRETE

ARTICLE 1er : En application de l'article 312-1 du Code Rural, les orientations et les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation dans le département du Val d'Oise sont ainsi définies :

a) les orientations ont pour objectifs :

– de favoriser l'installation des jeunes agriculteurs, y compris ceux engagés dans une démarche d'installation progressive et de conforter ces installations, une fois celles-ci réalisées.

- d'assurer la reconstitution des exploitations ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation,
- d'éviter le démembrement d'exploitations familiales à responsabilité personnelle d'une superficie au moins égale à 0,5 fois l'unité de référence,
- d'encourager la transmission ou la reconstitution des exploitations familiales,
- de permettre le maintien de l'emploi en milieu rural.

b) En fonction des orientations, les priorités sont ainsi définies :

1°. lorsque le bien objet de la demande a une superficie supérieure ou égale à 0,5 fois l'unité de référence, les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre de priorité suivant :

1. Installation sur l'exploitation familiale ou reconstitution de celle-ci au profit d'un descendant.

2. Installation d'un jeune agriculteur.

3. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans l'Ile de France.

4. Agrandissement selon l'ordre de priorité définie au 2° ci-dessus,

5. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autres que l'Ile de France.

6. Autre installation compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur.

2°. Lorsque le bien objet de la demande, a une superficie inférieure à 0,5 fois l'unité de référence, les autorisations sont accordées selon l'ordre de priorité suivant :

1. Reconstitution de l'exploitation familiale au profit d'un descendant.

2. Reconstitution de l'exploitation d'un jeune agriculteur bénéficiaire de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs afin de lui permettre de satisfaire aux engagements souscrits.

3. Reconstitution de l'exploitation d'un agriculteur ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation dans la limite de superficie précédemment mise en valeur dans l'Ile de France.

4. Agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur attributaire d'un plan d'amélioration matérielle pour lui permettre d'atteindre les objectifs définis par ce plan.

5. Autre agrandissement compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur.

6. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autre que l'Ile de France.

ARTICLE 2 : L'unité de référence pour le département du Val d'Oise est fixée dans les conditions suivantes :

Grandes cultures et polyculture élevage : 80 ha

Productions légumières :

- cultures légumières de plein champ (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles
- comprises) : 16 ha
- - cultures maraîchères sous abris froids : 3 ha
- cultures maraîchères sous serres chauffées : 1 ha 20 a

Pépinières :

- jeunes plants : 2 ha
autres pépinières : 10 ha

Arboriculture :

- hautes tiges : 22 ha
- basses tiges : 16 ha

Cultures florales :

- de plein air : 3 ha 20 a
- sous abri (serres froides, châssis) : 1 ha 10 a
- serres ou châssis chauffés : 50 a
- pivoines : 4 ha

Champignonnières : 2 ha

Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales : 11 ha

- Pisciculture : 0,4 ha

ARTICLE 3 :

En application de l'article 312-6 du Code Rural, la surface minimum d'installation est fixée dans les conditions suivantes :

- grandes cultures et polyculture élevage : 40 ha.

Productions légumières :

- cultures légumières de plein champ (terre ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises) : 8 ha
- cultures maraîchères sous abris froids : 1 ha 50 a
- cultures maraîchères sous serres chauffées : 0,6 ha

Pépinières :

- jeunes plants : 1 ha
- autres pépinières : 5 ha

Arboriculture :

- hautes tiges : 11 ha
- basses tiges : 8 ha

Cultures florales :

- de plein air : 1,60 ha
- sous abri (serres froides, châssis) : 0,55 ha
- serres ou châssis chauffés : 0,25 ha
- pivoines : 2 ha

- Champignonnières : 1 ha

- Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales : 5,50 ha

- Cressonnières : 0,32 ha

- Aquaculture : 0,20 ha

ARTICLE 4 :

En application de l'article L 331-2 du Code Rural, sont soumises à autorisation préalable, les opérations suivantes :

1°) Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil d'une fois l'unité de référence.
Toute diminution du nombre total des associés exploitants, des coexploitants, des coindivisaires, au sein d'une exploitation est assimilée à un agrandissement, et se trouve, par conséquent, soumise à autorisation dès lors que l'exploitation en cause à une superficie supérieure au seuil d'une fois l'unité de référence.
Toute diminution du nombre total des associés exploitants, des coexploitants, des coindivisaires, au sein d'une exploitation est assimilée à un agrandissement, et se trouve, par conséquent, soumise à autorisation dès lors que l'exploitation en cause a une superficie supérieure au seuil d'une fois l'unité de référence.

2°) Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil de 0,5 fois l'unité de référence ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil.

3°) Les agrandissements ou réunions d'exploitation pour les biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation est supérieure à vingt cinq kilomètres par la voie d'accès la plus courte.

ARTICLE 5 :

En application de l'article 11 de la loi n° 89-19 du 06 janvier 1986 relative à l'abaissement à 60 ans de l'âge de la retraite, article fixant la limite maximale exploitable sans que cela fasse obstacle au bénéfice des prestations de vieillesse agricole, cette limite est fixée au cinquième de la surface minimum d'installation.

ARTICLE 6 :

Les arrêtés préfectoraux du 26 juin 1992 relatifs au schéma directeur des structures agricoles du Val d'Oise, du 11 février 2000 relatif à la fixation de l'unité de référence pour le départemental du Val d'Oise et du 11 février 2000 modifiant le schéma directeur départemental des structures du Val d'Oise, sont abrogés.

ARTICLE 7 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise et le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt du Val d'Oise, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Val d'Oise.

Le Préfet

Michel MATHIEU

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU VAL D'OISE

Direction départementale de
L'agriculture et de la forêt
Du Val d'Oise

LE PREFET
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

ARRETE N° 2006-81

Modifiant l'arrêté du 19 mars 2001 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise

VU l'article L. 311-1, L312-5, L312-6, L312-1 et L331-1 à L331-11 du code rural,
VU la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole et notamment son article 14,
VU l'arrêté préfectoral n° 01-022 en date du 19 mars 2001 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise
VU l'avis rendu par la commission départementale d'orientation de l'agriculture du Val d'Oise réunie le 15 décembre 2006,
VU la délibération prise par la chambre interdépartementale de l'agriculture d' Ile de France en date du 29 novembre 2006
SUR proposition de M. le secrétaire général de la préfecture du Val d'Oise

ARRETE

ARTICLE 1er :

La valeur de l'unité de référence pour le secteur « **Grandes cultures et polyculture élevage** » mentionnée à l'article 2 de l'arrêté du 19 mars 2001 est remplacée par **120 ha.**

ARTICLE 2 :

Le 1°) et le 2°) de l'article 4 de l'arrêté du 19 mars 2001 sont modifiés ainsi qu'il suit :

1°) Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil d'une fois l'unité de référence.

2°) Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil de 1/3 l'unité de référence, ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil.

ARTICLE 3 :

Le secrétaire général de la préfecture du Val d'Oise et le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt du Val d'Oise par intérim, puis le directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture du Val d'Oise, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à CERGY PONTOISE, le - 2 JAN. 2007

Le Préfet

Christian LEYRIT