

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an **DEUX MIL VINGT ET DEUX** le **16 DECEMBRE** à 20 heures. Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Luciole de Méry-sur-Oise, sous la présidence de Monsieur Pierre-Edouard EON, Maire.

Étaient présents :

Messieurs et Mesdames : Pierre-Edouard EON (+1) Maire, Alexandre DOHY, Marie-Claude CRESPIAN, Rémi DU PELOUX, Laurence BARTHELEMI (+1), Hubert MARCHAIS, Catherine GAUTIER, Bernard RIO, Jean-Marc PECQUEUX, Eric LEMAIRE, Audrey MERI, Audrey LYS, Dominique DE GOUSSENCOURT, Chantal AMICEL, Grégory CROZZOLO, Marie-France HOFFMANN, Pascal FRANCK, Frédérique BACQUET, Eric LEROYER, Patrice RENARD, Elodie TEIXEIRA, Denis DE GOUSSENCOURT, Nathalie JOUNEAU, Jérôme DURIEUX, Maureen VAN RENSBERGEN, Frédéric LEGIEMBLE, Stéphane IMBERT formant la majorité des membres en exercice.

Absents représentés :

Stanislas BARTHELEMI représenté par Laurence BARTHELEMI
Sandrine CROZAT représentée par Pierre-Edouard EON

Madame Dominique DE GOUSSENCOURT est désignée secrétaire de séance.

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

DATE DE CONVOCATION :
9 décembre 2022

NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 29
PRESENTS : 27
VOTANTS : 29

Objet : Modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme visant à faciliter la requalification des entrées de ville

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.123-13-3,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment l'article L.302-8,

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé en date du 27 décembre 2013,

Vu le Contrat d'Intérêt National (CIN) le Contrat d'Intérêt National (CIN) aux Franges de la Plaine de Pierrelaye du 21 mars 2017,

Vu la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et la Ville de Méry-sur-Oise du 29 janvier 2021,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 17 mai 2013,

Considérant que, par la suite, dans le respect des grands objectifs énoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), une première procédure de modification simplifiée du PLU, relative à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Chemin Tambour, a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2016,

Considérant que la Commune souhaite aujourd'hui procéder à une nouvelle modification simplifiée du PLU concernant des secteurs urbains correspondant à quatre séquences d'entrées de Ville, en partie en friche et à l'abandon, cela afin d'en faciliter leur requalification,

Considérant que les quatre secteurs concernés correspondent à, l'entrée Sud du cœur de Ville, en partie haute de l'avenue Marcel Perrin (RD928), l'entrée urbaine de la Bonneville, située le long de la route de Pontoise (RD922),

- l'entrée de Ville depuis Mériel, le long de la rue de L'Isle-Adam (RD922),
- l'entrée urbaine depuis le pont de l'Oise, en partie basse de l'avenue Marcel Perrin (RD928),

Considérant que, en rapport avec la nécessité de faire évoluer les tissus urbains, conformément aux orientations du SDRIF, sur l'ensemble du territoire communal, l'EPPFIF effectue un travail de veille et de portage foncier, cela via une convention d'intervention foncière avec la Ville,

Considérant que si l'EPPFIF intervient à ce titre sur la Commune depuis 2010, la dernière convention d'intervention foncière de 2021 s'est traduite par une redéfinition des périmètres antérieurs en vue de renforcer le renouvellement du tissu urbain communal, notamment sur plusieurs séquences d'entrées de Ville en friche/à l'abandon, à savoir : l'entrée Sud du cœur de Ville, l'entrée urbaine de la Bonneville, l'entrée de Ville depuis Mériel,

Considérant que, au titre de cette convention, ces secteurs sont notablement concernés par les périmètres d'intervention visant à y faciliter le renouvellement urbain autour de la réalisation de nouveaux logements, à vocation sociale notamment, le taux de logements sociaux sur la Commune restant en effet inférieur aux obligations de disposer de 25 % de logements sociaux dans son parc résidentiel, comme l'indique la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, dite loi Duflot,

Considérant que, sur ces secteurs, il s'avère que le PLU de 2013 montre certaines limites, aboutissant à geler les possibilités de sortie opérationnelle cohérente pour la réalisation de nouveaux logements, plus particulièrement à vocation sociale,

Considérant que des difficultés d'interprétation des règles au sein de plusieurs zones urbaines existent également, empêchant d'aboutir à un traitement homogène de ces séquences d'entrée de Ville, en vue de projets de renouvellement urbain amenés à voir le jour ayant vocation à donner du sens au territoire,

Considérant que, de la même manière, sur le secteur correspondant à l'entrée urbaine depuis Auvers-sur-Oise, dit Courtil Bajou, la requalification d'une friche, enclavée au sein d'un ensemble de grands équipements publics (usine des eaux, sécurité civile, collège, gendarmerie) se trouve gelée, alors même qu'elle est directement liée à une opération résidentielle, mixant à part égale logements sociaux et en accession, portée au bilan triennal 2017-2019 relatif à l'obligation de rattrapage en matière de logement social définie par les services préfectoraux,

Considérant que, afin de lever les freins réglementaires limitant les possibilités de requalification des quatre séquences d'entrées de Ville précitées, autour d'un renouvellement urbain cohérent articulant réalisation de nouveaux logements, singulièrement à vocation sociale, et amélioration de l'espace public, la Commune souhaite procéder à une nouvelle modification simplifiée du PLU communal portant sur lesdits secteurs,

Considérant que dans son contenu, cette adaptation du PLU concerne essentiellement la zone UB, où il s'agit de repréciser la définition de ladite zone correspondant aux noyaux anciens de peuplement des hameaux de Vaux, La Bonneville, Sognolles, et de la rue de l'Isle-Adam, en effectuant une distinction entre,

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

Considérant que, au sein de la zone UB, la modification proposée vise à prévoir la création de deux sous-zones, identifiant plus précisément,

- un secteur UB_r, en rapport avec le renouvellement urbain, destiné à évoluer par une recomposition urbaine s'articulant autour de la restructuration de l'espace public,
- un secteur UB_f, destiné à évoluer par une recomposition urbaine s'articulant autour d'anciennes friches d'activités,

Considérant que, en lien avec la création des deux sous-zones UBr et UBf, il s'agit de préciser

- l'article 10 de la zone UB sur la hauteur maximale des constructions, en reprenant l'actuelle écriture réglementaire du secteur UAr pour les secteurs UBr et UBf,
- l'article 13 de la zone UB, précisément dans le chapitre 13.1 relatif au traitement des espaces libres, d'indiquer que ces espaces doivent être traités en espaces paysagés, plantés d'arbres, et doivent représenter au moins 30 % de la surface totale du terrain en secteur UBr, et au moins 25 % de la surface totale du terrain en secteur UBf, cela notamment compte-tenu de la nature des techniques de réhabilitation des friches qui pourraient être mises en œuvre,

Considérant que, sur les quatre secteurs précités, cette adaptation du PLU consiste enfin en un ajustement graphique du zonage, à la fois pour éviter des difficultés d'interprétation des règles au sein des zones urbaines, et pour lever les freins réglementaires limitant les possibilités de renouvellement urbain autour de la réalisation de nouveaux logements singulièrement à vocation sociale,

Considérant que, s'agissant d'une procédure simplifiée, ces adaptations seront détaillées et justifiées dans un dossier qui sera mis à disposition du public pendant une durée d'un mois, et un registre sera mis à la disposition du public pour recueillir ses observations, aux jours et heures d'ouverture des bureaux,

Considérant que cette mise à disposition sera annoncée par voie d'affichage sur les panneaux municipaux, par publication d'un avis sur le site internet de la Ville, et dans le bulletin municipal,

Considérant que les modalités de la mise à disposition seront rappelées au moins huit jours avant qu'elle débute,

Considérant que, à l'issue de la mise à disposition, un bilan sera dressé et une nouvelle délibération du Conseil municipal approuvera la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Après avis de la commission Urbanisme, travaux, environnement et mobilité du 5 décembre 2022,

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le **Conseil municipal**, à la majorité :

o **25 voix POUR**

Messieurs et Mesdames : Pierre-Edouard EON (+1) Maire, Alexandre DOHY, Marie-Claude CRESPIEN, Rémi DU PELOUX, Laurence BARTHELEMI (+1), Hubert MARCHAIS, Catherine GAUTIER, Bernard RIO, Jean-Marc PECQUEUX, Eric LEMAIRE, Audrey MERI, Audrey LYS, Dominique DE GOUSSENCOURT, Chantal AMICEL, Grégory CROZZOLO, Marie-France HOFFMANN, Pascal FRANCK, Frédérique BACQUET, Eric LEROYER, Patrice RENARD, Elodie TEIXEIRA, Denis DE GOUSSENCOURT, Nathalie JOUNEAU

o **3 voix CONTRE**

Messieurs et Madame : Jérôme DURIEUX, Maureen VAN RENSBERGEN, Frédéric LEGIEMBLE

o **1 ABSTENTION**

Monsieur Stéphane IMBERT

DECIDE de la mise à disposition d'un dossier au public comprenant le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Méry-sur-Oise et l'exposé des motifs du changement.

DECIDE de lancer la mise à disposition du dossier au public pendant une durée d'un mois, au vendredi 20 mars 2023 inclus, et d'un registre pour recueillir ses observations.

PRECISE que pendant toute la durée de la mise à disposition, les pièces du dossier resteront déposées à la Mairie de Méry-sur-Oise, 14 avenue Marcel Perrin 95540 Méry-sur-Oise, aux jours et heures d'ouverture des bureaux.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser par écrit à, Mairie de Méry-sur-Oise – Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable – Modification simplifiée n°2 du PLU, 14 avenue Marcel Perrin 95540 Méry-sur-Oise.

PRECISE que cette mise à disposition sera annoncée par voie d'affichage sur les panneaux municipaux, par publication d'un avis sur le site internet de la Ville, et dans le bulletin municipal.

Les modalités de la mise à disposition seront rappelées au moins huit jours avant qu'elle ne débute.

AUTORISE Monsieur le Maire, ou en cas d'absence ou d'empêchement son représentant délégué habilité à cet effet, à signer tous documents relatifs à la présente affaire.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME.

Méry-sur-Oise, le 16 décembre 2022

La secrétaire de séance,



Dominique DE GOUSSENCOURT
Conseillère municipale

Le Maire,



Pierre-Edouard EON
Vice-Président du conseil départemental
du Val d'Oise



Plan Local d'Urbanisme de Méry-sur-Oise Modification simplifiée n°2



Rapport de synthèse – Novembre 2022

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Rapport de présentation exposant les motifs des changements

1. Introduction

1.1	Situation de la Commune de Méry-sur-Oise	p.3
1.2	Contexte général du PLU de Méry-sur-Oise	p.6
1.3	Les évolutions du PLU de Méry-sur-Oise depuis 2013	p.7

2. Présentation du projet de modification simplifiée n°2

2.1	Objet de la modification simplifiée	p.8
2.2	Exposé des motifs de la modification simplifiée par secteur	p.10
2.3	Le cadre juridique de la modification simplifiée	p.18

3. Pièces modifiées du PLU de Méry-sur-Oise

p.19

Pièce 4.1 – Chapitre 2 -	Les règles applicables aux zones urbaines Règlement écrit du PLU applicable à la zone UB <i>en application</i>	p.20
Pièce 4.1 – Chapitre 2 -	Les règles applicables aux zones urbaines Règlement écrit du PLU applicable à la zone UB <i>avec le projet de modification</i>	p.35
Pièce 4.1 – Chapitre 1 -	Les définitions communes au règlement <i>en application et avec le projet de modification</i>	p.51
Pièce 4.2 – Document graphique	Extrait du plan de zonage localisant chaque secteur <i>Avant et après modification</i>	p.55

1.1 Situation de la Commune de Méry-sur-Oise

Située à 30 kilomètres au Nord-Ouest de Paris, aux portes de l'agglomération de Cergy-Pontoise, entre les Parcs Naturels Régionaux du Vexin Français et Oise-Pays-de-France, la Ville de Méry-sur-Oise rassemble 10 000 habitants et s'étend sur 1 120 hectares.

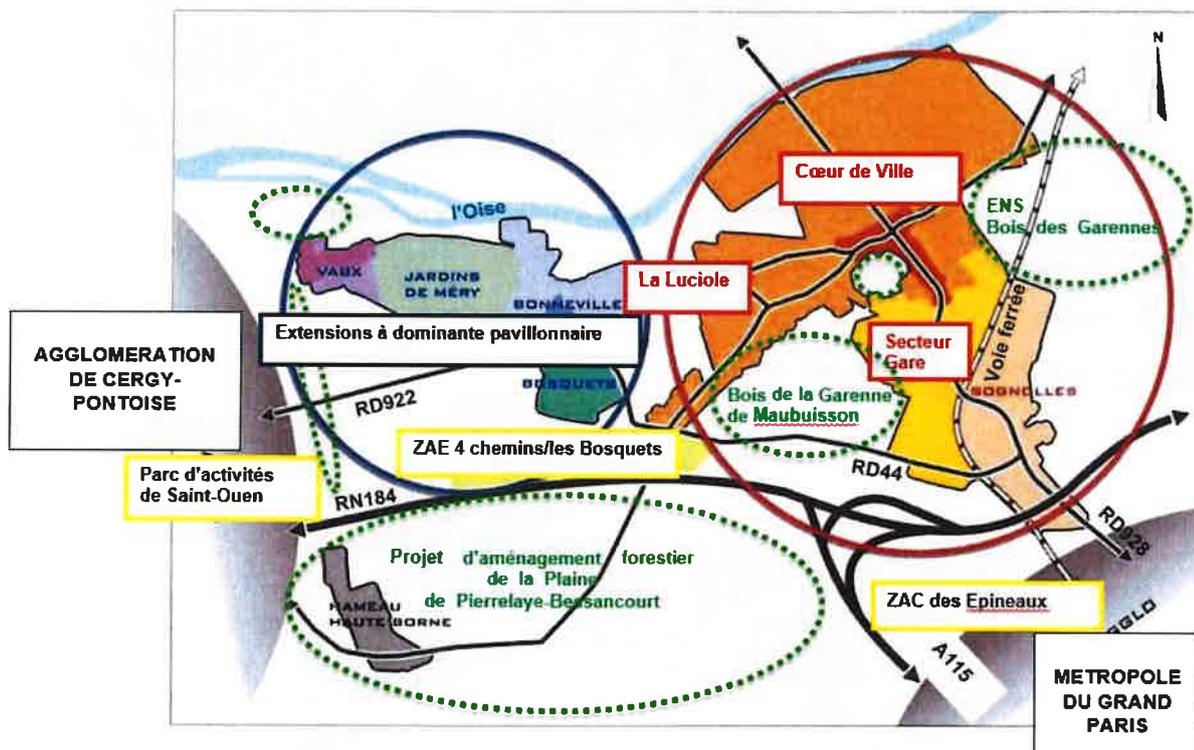
Elle fait également partie de la CCVO3F qui regroupe 9 communes, et rassemble près de 40 000 habitants.

Historiquement issu de points de peuplement disséminés entre Oise et forêt, l'actuel tissu urbain de la Commune s'articule autour de trois secteurs marqués par la juxtaposition de différents modes d'urbanisation (bourgs anciens, résidences et opérations d'ensemble, secteurs d'habitat individuel,...), notablement effectué depuis les années 1960 selon une logique d'opportunités foncières.

La morphologie urbaine de la Ville s'organise ainsi en trois ensembles où se distinguent,

- dans sa partie Est, le cœur de ville, constitué autour de son noyau historique, comprenant notamment l'église Saint-Denis, le château de Méry-sur-Oise, ainsi que le parc du château acquis par la Ville en 2004 avec en son sein un hôtel-restaurant mis en service en 2009,
- à l'Ouest, autour du noyau d'habitation de La Bonneville, des extensions plus récentes, largement pavillonnaires, adossées à un pôle commercial, réalisé à la fin des années 1980 (ZAC du plateau de Vaux), et de services avec l'équipement public La Luciole inauguré en 2016, autour duquel cohabite une Maison médicale depuis 2022,
- au Sud, dans le secteur de la gare, des opérations d'ensemble d'habitation réalisées à partir des années 1970, avec une importante proportion de collectif.

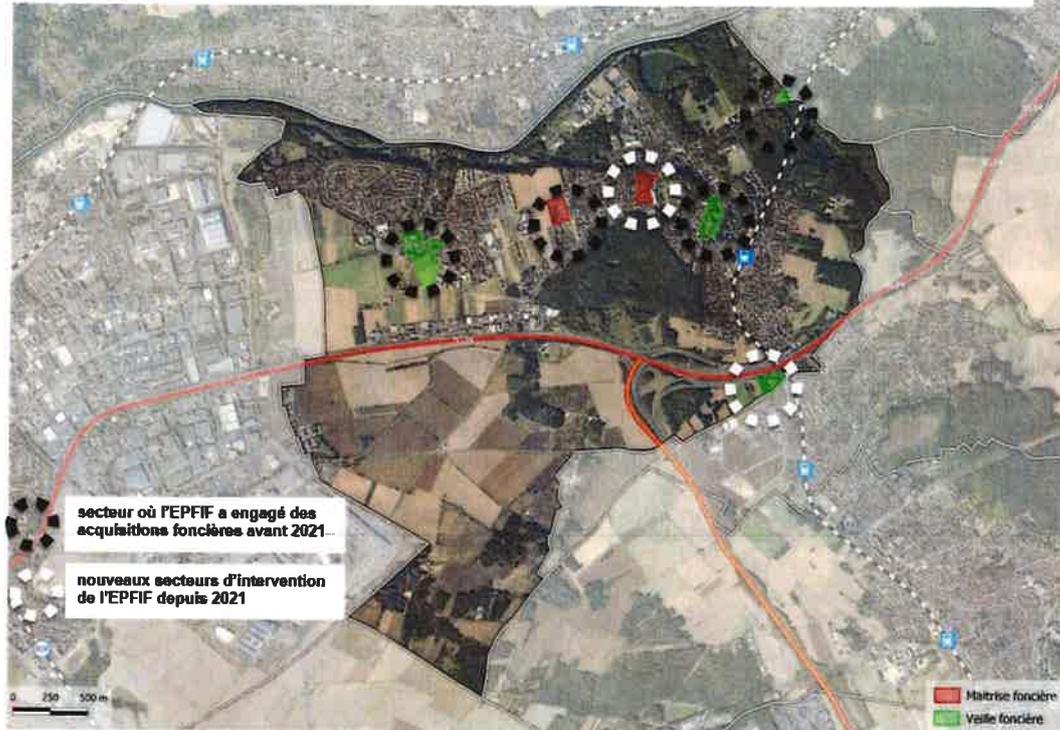
Grandes composantes spatiales de la Ville de Méry-sur-Oise



Partagée entre l'aire d'influence de Paris, du bassin d'emploi cergy-pontain ainsi que de Roissy, et à 35 minutes du cœur de Paris par la ligne H du Transilien, entre un terrain d'avancée du front urbain et un site où se maintient un paysage rural, Méry-sur-Oise présente divers visages.

Depuis 2017, la Ville de Luciole développe un actif partenariat avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) pour permettre à la Ville de développer l'attractivité résidentielle, notamment autour d'une programmation urbaine raisonnée intégrant les principales polarités existantes (cœur de Ville, secteur de la Gare, pôle de la Luciole). La dernière convention d'intervention foncière Ville/EPFIF signée en 2021 a notamment permis de recentrer les secteurs prioritaires ayant vocation à recevoir du logement, social notamment, avec 8 sites principaux identifiés visant pour l'essentiel à renouveler les tissus urbains existants : rue Camille Plaquet, pointe Lethias-Pontoise, Justice Sud, avenue Marcel Perrin, cimetière aux Anglais, chemin Tambour, rue de L'Isle-Adam, et rue Guynemer.

Convention Ville-EPFIF 2021-2026 – secteurs d'intervention

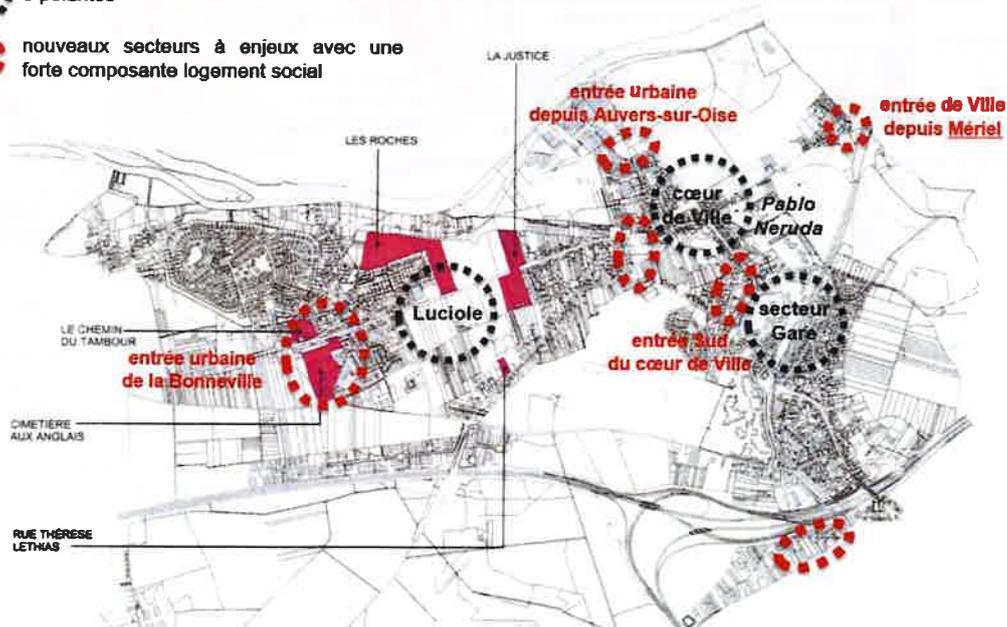


De nouveaux secteurs à enjeux à articuler ensemble

■ 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

● 3 polarités

● nouveaux secteurs à enjeux avec une forte composante logement social



Reçu par la Préfecture le 19/12/2022
Publication le 19/12/2022

Sur le territoire de la commune de Méry-sur-Oise, de nombreuses contraintes existent par ailleurs, à la fois en terme de sensibilité environnementale (usine de production d'eau potable du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France, instabilité des sols liée aux zones de carrière, risque d'inondation lié à l'Oise, présence de l'eau à faible profondeur, ...) et patrimoniale (église Saint-Denis, château de Méry, ...).

Ces contraintes, tant en terme de sol/sous-sol que patrimoniales, limitent de fait les capacités de développement en matière de logement, et renchérissent fortement les coûts de construction.

La présence d'anciennes carrières souterraines, sur environ 280 ha, illustre pleinement ce frein important au développement de projet résidentiel.

De la même manière, des contraintes d'accessibilité liées en partie liées à l'inadaptation de certaines voies d'accès, ou encore à un réseau d'assainissement à renforcer, pèsent notablement sur la mise en œuvre des projets de constructions.

La Commune s'inscrit également dans un environnement naturel, agricole, et paysager qui marque fortement le secteur. En cela, donner du sens au territoire en intégrant les enjeux de préservation tout comme de valorisation de la trame verte et bleue constitue une préoccupation majeure pour la Ville.

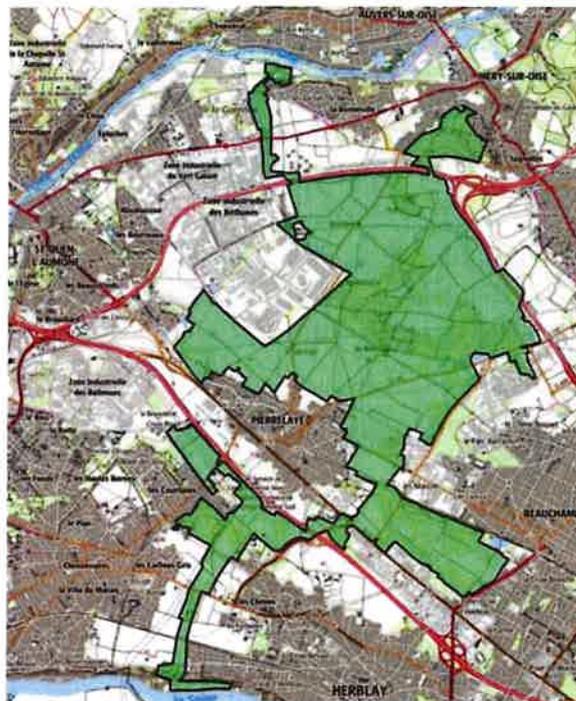
A ce titre, concernant fortement Méry-sur-Oise et les communes périphériques, la réalisation d'un nouveau poumon vert forestier régional est actuellement en cours.

Porté par le Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt (SMAPP), ce projet d'aménagement forestier, a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 24 février 2020.

Officiellement dénommée forêt de Maubuisson en juillet 2022, ce nouvel ensemble forestier, de 1 350 hectares, notablement calé sur l'ancien périmètre d'épandage du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP), est prévu pour un tiers sur Méry-sur-Oise.

A terme, au gré de l'avancée de la maîtrise foncière ainsi que des campagnes de plantations, ce projet vise à relier les forêts de Saint-Germain/de Montmorency, et la Seine à l'Oise.

Périmètre du projet de la nouvelle forêt de Maubuisson porté par le SMAPP



Plus largement, le sujet de la ressource en eau est inscrit dans le paysage méryisien de longue date, les installations de production d'eau destinée à la consommation humaine situées le long de l'Oise y existant depuis le début du 20^{ème} siècle.

Entrée en 1923 au patrimoine du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF), anciennement Syndicat des communes de la Banlieue de Paris pour les Eaux, l'usine de Méry-sur-Oise alimente actuellement 48 communes, et fournit en eau potable près de 900 000 franciliens de la banlieue Nord.

Le PLU de Méry-sur-Oise a été approuvé le 17 mai 2013

Il décline le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Commune qui s'articule autour de 7 grandes orientations visant à,

- modérer la consommation de l'espace et limiter l'étalement urbain en maîtrisant et organisant les développements résidentiels,
- conforter l'attractivité de la Commune et requalifier son offre économique,
- améliorer les conditions de déplacements entre les quartiers,
- agir pour la mise en valeur des paysages urbains,
- protéger l'environnement,
- valoriser la présence de la rivière, les vues, et les paysages des berges de l'Oise,
- protéger et renforcer la trame verte.

Il comprend 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vigueur, toutes situées au-delà d'un rayon d'un kilomètre de la gare ferroviaire. Il s'agit de :

- La Justice, prévue sur environ 3 ha, étant précisé que l'ensemble figure en zone 1AU au plan de zonage,
- Les Roches, étant précisé que cette OAP de 5,3 ha comprenant 197 logements, aujourd'hui réalisée, figure en zone 1AU au plan de zonage,
- La rue Thérèse Lethias, prévoyant l'aménagement d'environ 4 maisons sur environ 3 000 m², étant précisé que l'ensemble figure en zone UC au plan de zonage,
- Le Chemin Tambour, sur environ 1 ha, étant précisé que l'ensemble figure en zone UC au plan de zonage,
- Le Cimetière aux Anglais, sur environ 3,2 ha, étant précisé que cette OAP se répartit au plan de zonage pour près de 3 ha en zone 1AU, et pour le restant en zone UC.

Contexte intercommunal

Rattachée jusque fin 2015 à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes (CCVOI), la mise en œuvre du Schéma régional de coopération intercommunale d'Ile-de-France a abouti à la dissolution de la CCVOI à laquelle était intégrée la Commune de Méry-sur-Oise.

Depuis 2016, Méry-sur-Oise fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F).

Au titre de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, confirmant le vote de son Conseil Municipal du 2 mars 2017, lors du Conseil Municipal du 15 octobre 2020, la Ville a maintenu son opposition au transfert de plein droit de la compétence en matière de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) à la CCVO3F.

La Commune de Méry-sur-Oise reste ainsi l'autorité compétente en matière de PLU.

LES ÉVOLUTIONS DU PLU de Méry-sur-Oise depuis 2013

- **Modification simplifiée n°1 approuvée lors du Conseil Municipal du 26 mai 2016**

Mi 2016, une première procédure de modification simplifiée a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2016.

Elle a permis d'adapter le plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite du Chemin Tambour, en supprimant le projet d'élargissement envisagé en limite Nord du site, sur environ 70 mètres, du fait de l'ensemble des contraintes induites par la forte déclivité du site.

- **Modification n°1 approuvée lors du Conseil Municipal du 12 décembre 2016**

Fin 2016, une première procédure de modification a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2016.

En vue de rendre homogène le traitement réglementaire du cœur de Ville, cette adaptation a consisté à étendre le zonage de la zone UAr à l'îlot de la Mairie sur environ 1 ha, et à inscrire la séquence centrale de l'impasse du Château en zone UA.

Au sein de la zone UAa, la modification a consisté à apporter de la souplesse dans l'écriture réglementaire, afin d'y faciliter la réalisation de logements, à vocation sociale notamment.

- **Mise à jour n°1 en date du 4 décembre 2018**

Son objet était une mise à jour du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique.

- **Mise en compatibilité suite à l'arrêté préfectoral n°2020-15728 du 24 février 2020 déclarant d'utilité publique au profit du Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt (SMAPP), le projet d'aménagement forestier sur le territoire des communes de Bessancourt, Frépillon, Herblay-sur-Seine, Méry-sur-Oise, Pierrelaye, Saint-Ouen-l'Aumône et Taverny**

Les ajustements réglementaires apportés au titre de cette mise en compatibilité s'inscrivent dans le cadre de la réalisation de la nouvelle forêt de 1 350 hectares portée par le Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt (SMAPP), officiellement dénommée forêt de Maubuisson en juillet 2022.

Pour le PLU de Méry-sur-Oise, ces ajustements ont consisté à,

- o faire évoluer le classement des secteurs concernés par le projet d'aménagement forestier en une zone Naturelle forestière (Nf), avec des règles spécifiques à ladite zone Nf, fondées sur le règlement des zones naturelles,
- o supprimer un emplacement réservé correspondant à un aménagement de voirie,
- o déclasser une partie d'espace boisé classé d'ampleur très limitée pour permettre la réalisation de stationnement et de cheminements liés à la forêt.

- **Mise en révision engagée lors du Conseil Municipal du 1^{er} juillet 2021**

Le PLU fait l'objet d'une révision engagée lors du Conseil Municipal du 1^{er} juillet 2021.

Cette procédure de révision se poursuit.

- **Mise en compatibilité suite à l'arrêté préfectoral n°2022-16889 du 22 juillet 2022 déclarant d'utilité publique au profit de la Commune de Méry-sur-Oise, le projet d'aménagement du secteur Pablo Neruda**

Dans l'esprit des orientations du SDRIF, ainsi que du CIN aux Franges de la Forêt de Pierrelaye, les ajustements réglementaires apportés au titre de cette mise en compatibilité s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'un projet de renouvellement urbain d'ensemble consistant à,

- o réaliser un nouveau groupe scolaire,
- o développer l'offre résidentielle par le biais de 2 immeubles avec stationnement en sous-sol,
- o requalifier le chemin rural n°2 de l'église à Sognolles.

Cette mise en compatibilité a abouti à étendre l'emprise d'un emplacement réservé visant l'élargissement du chemin de l'Eglise, et à créer une Unité de Secteur de Projet (USP) Pablo Neruda, comprenant un plan masse avec un règlement écrit spécifique.

- **Mise à jour n°2 en date du 10 octobre 2022**

Son objet était une mise à jour des annexes du PLU en rapport avec de nouveaux zonages de gestion des eaux pluviales et d'assainissement, et du nouveau règlement d'assainissement collectif.

2. Présentation du projet de modification simplifiée n°2

2.1 Objet de la modification simplifiée

La modification simplifiée présentée dans ce document vise à faciliter la requalification des secteurs urbains correspondant à quatre séquences d'entrées de Ville, en partie en friche et à l'abandon, afin d'en faciliter leur requalification.

Les quatre secteurs concernés correspondent à,

- l'entrée Sud du cœur de Ville, en partie haute de l'avenue Marcel Perrin (RD928), celle-ci se trouvant à moins de 500 m de la gare ferroviaire
- l'entrée urbaine de la Bonneville, depuis Saint-Ouen-l'Aumône, située le long de la route de Pontoise (RD922),
- l'entrée de Ville depuis Mériel, disposant d'une friche économique située le long de la rue de L'Isle-Adam (RD922),
- l'entrée urbaine depuis le pont de l'Oise, en partie basse de l'avenue Marcel Perrin (RD928).

En rapport avec la nécessité de faire évoluer les tissus urbains, conformément aux orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2013, sur l'ensemble du territoire communal, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) effectue un travail de veille et de portage foncier, cela via une convention d'intervention foncière avec la Ville.

Si l'EPFIF intervient à ce titre sur la Commune depuis 2010, la dernière convention d'intervention foncière de 2021 s'est traduite par une redéfinition des périmètres antérieurs en vue de renforcer le renouvellement du tissu urbain communal, notamment sur plusieurs séquences d'entrées de Ville en friche/à l'abandon, à savoir : l'entrée Sud du cœur de Ville, l'entrée urbaine de la Bonneville, l'entrée de Ville depuis Mériel.

Au titre de cette convention, ces secteurs sont notablement concernés par les périmètres d'intervention visant à y faciliter le renouvellement urbain autour de la réalisation de nouveaux logements, à vocation sociale notamment.

Le taux de logements sociaux sur la Commune, de 18,03 % en 2021, reste en effet inférieur aux obligations de disposer de 25 % de logements sociaux dans son parc résidentiel, comme l'indique la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, dite loi Duflot.

Sur ces secteurs, il s'avère que le PLU de 2013 montre certaines limites, aboutissant à geler les possibilités de sortie opérationnelle cohérente pour la réalisation de nouveaux logements, plus particulièrement à vocation sociale.

Des difficultés d'interprétation des règles au sein de plusieurs zones urbaines existent également, empêchant d'aboutir à un traitement homogène de ces séquences d'entrée de Ville, en vue de projets de renouvellement urbain amenés à voir le jour ayant vocation à donner du sens au territoire.

De la même manière, sur le secteur correspondant à l'entrée urbaine depuis Auvers-sur-Oise, dit Courtil Bajou, la requalification d'une friche, enclavée au sein d'un ensemble de grands équipements publics (usine des eaux, sécurité civile, collège, gendarmerie) se trouve gelée, alors même qu'elle est directement liée à une opération résidentielle, mixant à part égale logements sociaux et en accession, portée au bilan triennal 2017-2019 relatif à l'obligation de rattrapage en matière de logement social définie par les services préfectoraux.

Afin de lever les freins réglementaires limitant actuellement les possibilités de requalification des secteurs urbains des quatre séquences d'entrées de Ville précitées, autour d'un renouvellement urbain cohérent articulant réalisation de nouveaux logements, singulièrement à vocation sociale, et amélioration de l'espace public, la Commune souhaite procéder à une nouvelle modification simplifiée du PLU communal portant sur lesdits secteurs.

2.2 Exposé des motifs de la modification simplifiée par secteur

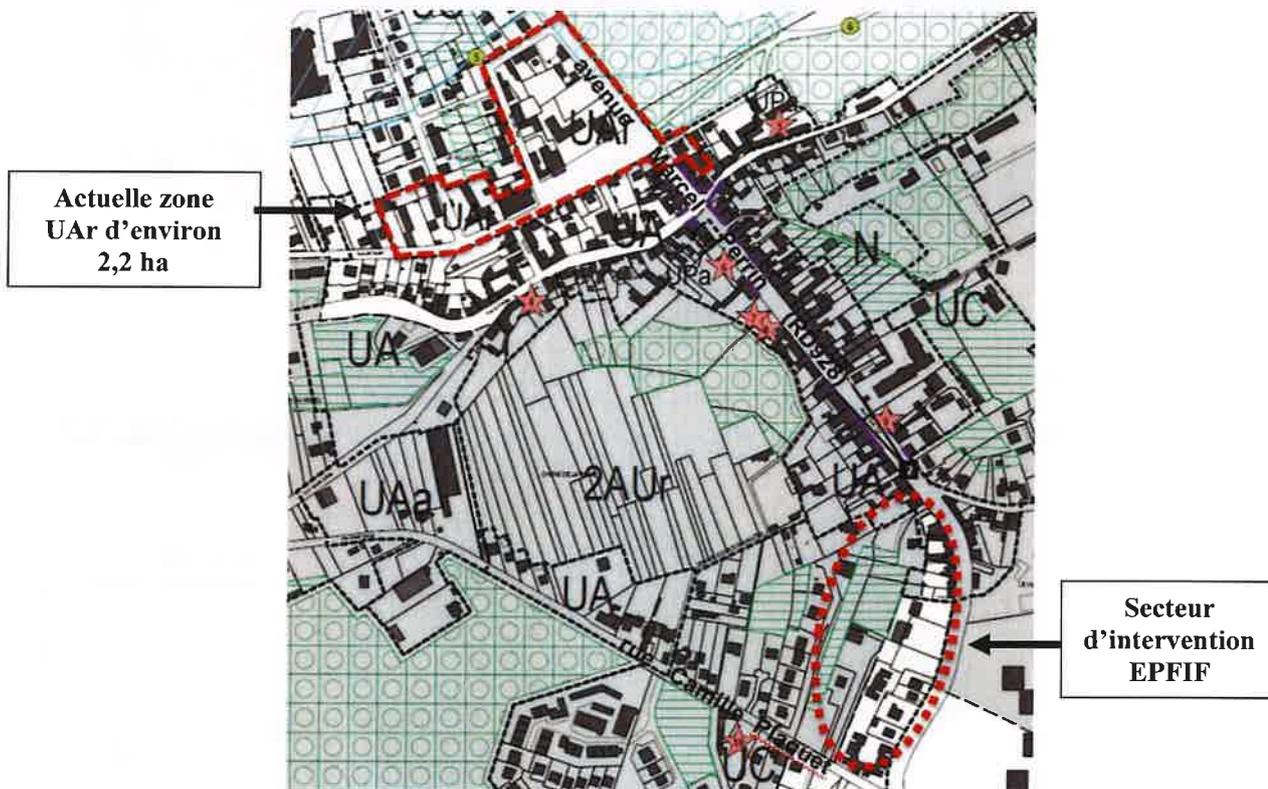
L'entrée Sud du cœur de Ville, en partie haute de l'avenue Marcel Perrin (RD928) - ajustement du zonage

A moins de 500 m de la gare ferroviaire, ce secteur urbain d'environ 1,7 ha correspond globalement au secteur d'intervention de l'EPIF, ledit périmètre intégrant, sur environ 3 000 m², un ensemble de 38 logements sociaux gérés par Immobilière 3F.

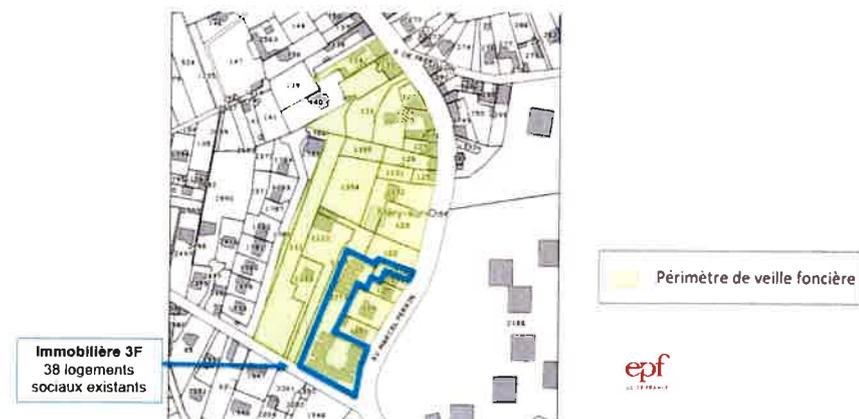
Cet ensemble se trouve actuellement partagé entre les deux zones UC et UA du PLU, étant précisé que,

- la zone UA, qui couvre le cœur de ville de morphologie urbaine et architecturale villageoise, comprend deux secteurs :
 - o le secteur UAa correspondant à des espaces dédiées à la réalisation de logements pour personnes âgées,
 - o le secteur UAr, destiné à évoluer par la recomposition urbaine des tissus anciens et par la restructuration des espaces publics,
- la zone UC, qui couvre les espaces d'extension de l'urbanisation récente, à caractère plus ou moins dense et discontinu, où domine la fonction résidentielle.

Extrait du plan de zonage du PLU localisant la zone UAr



Gare – avenue Marcel Perrin - secteur d'intervention EPFIF



Après avoir le 19-12-2022, tout en maintenant l'actuel espace paysager à préserver, la modification simplifiée vise à étendre, en limite Sud de l'actuelle zone UA, l'emprise du secteur UAr sur environ 1,7 ha, étant précisé que,

- 4 800 m² figurent déjà en zone UA,
- 1,2 ha figurent en zone UC.

Il s'agit ainsi d'éviter des difficultés d'interprétation des règles au sein de deux zones urbaines, permettant d'aboutir à un traitement homogène de cet ensemble bâti dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain amené à voir le jour, à terme.

Entrée Sud du cœur de Ville
Extrait du plan de zonage du PLU localisant les zones UA et UC avant modification



Entrée Sud du cœur de Ville
Extrait du plan de zonage du PLU localisant la zone UAr après modification



Anciens hameaux et entrées de villes urbaines - évolution relative au règlement de la zone UB

Actuellement la zone UB correspond aux noyaux anciens de peuplement des hameaux de Vaux, La Bonneville, Sognolles, et de la rue de l'Isle-Adam.

Du fait que ces hameaux mêlent à la fois d'anciens noyaux d'habitation et des séquences d'entrées de Ville en friche/à l'abandon partagés entre plusieurs zones du PLU, dans son contenu, la modification vise à repréciser la teneur de la définition de la zone UB en prévoyant d'introduire une distinction entre,

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

Par analogie à la sous-zone UAr de la zone UA, il est également proposé, au sein de la zone UB, la création de sous-zones, le secteur UBr, en rapport avec le renouvellement urbain, ainsi que le secteur UBf, en lien avec l'existence de friches urbaines.

Sur ces deux secteurs, les ajustements apportés concernent uniquement une partie des articles 10 et 13 de la zone UB.

Dans son contenu, cette modification vise à préciser la teneur de l'article 10 de la zone UB sur la hauteur maximale des constructions, en reprenant l'écriture réglementaire du secteur UAr pour les secteurs UBr et UBf, y autorisant ainsi une hauteur plafond limitée à 15 mètres ainsi qu'une hauteur de façade limitée à 10 mètres.

Il s'agit également, dans l'article 13 de la zone UB, précisément dans le chapitre 13.1 relatif au traitement des espaces libres, d'indiquer que les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés, plantés d'arbres, et doivent représenter : au moins 30 % de la surface totale du terrain en secteur UBr, et au moins 25 % de la surface totale du terrain en secteur UBf.

Cette distinction s'avère nécessaire, compte-tenu de la nature des techniques de réhabilitation des friches qui pourraient être mises en œuvre.

L'entrée urbaine de la Bonneville, située le long de la route de Pontoise (RD922) – ajustement du zonage

Au niveau du plan de zonage du PLU, entre la zone UB correspondant au hameau de La Bonneville qui s'étend sur près de 4 ha, et une zone 1AU d'environ 3 ha correspondant au secteur d'extension de l'urbanisation dit du Cimetière aux Anglais, figure actuellement un ensemble d'environ 7 500 m² partagé entre les deux zones UPa et UC du PLU, étant précisé que,

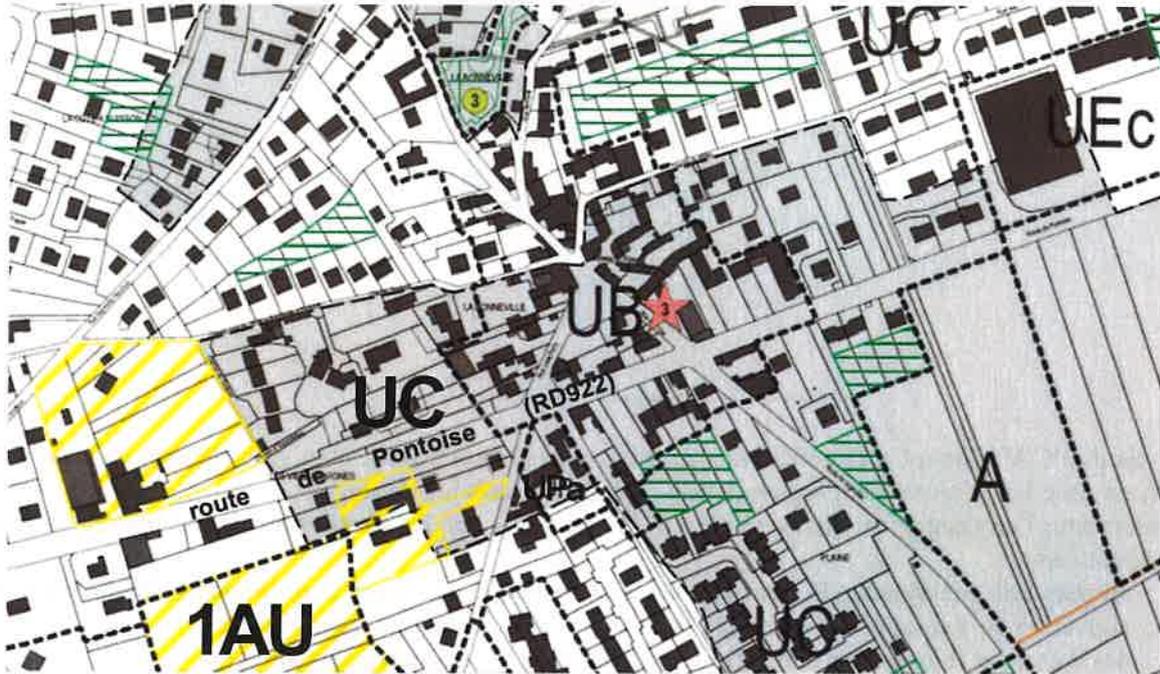
- la zone UP, destinée à accueillir des équipements, constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, comprend en son sein le secteur UPa qui correspond à des espaces insérés dans le cœur de ville ou des hameaux,
- la zone UC, qui couvre les espaces d'extension de l'urbanisation récente, à caractère plus ou moins dense et discontinu, où domine la fonction résidentielle.

Ce secteur urbain, d'environ 7 500 m², qui englobe l'intersection entre la route de Pontoise (RD922) avec la rue Gaston Monmousseau, correspond en effet,

- pour partie au secteur d'intervention de l'EPFIF donnant sur la route de Pontoise (RD922) et la rue Gaston Monmousseau,
- au pôle municipal de la petite enfance, situé entre les rues Gaston Monmousseau et du Bosquet débouchant chacune sur la route de Pontoise (RD922), cet équipement faisant par ailleurs l'objet d'un projet de transfert prévu au sein de l'équipement municipal de La Luciole.

En vue de conforter une programmation urbaine cohérente permettant d'améliorer le fonctionnement de cette séquence urbaine d'environ 7 500 m² faisant office de transition avec le tissu bâti ancien de La Bonneville, et l'espace essentiellement agricole, en terme de zonage, la modification simplifiée vise la création d'une zone UBr.

Entrée urbaine de La Bonneville
Extrait du plan de zonage du PLU localisant les zones UPa et UC avant modification



Entrée urbaine de La Bonneville
Extrait du plan de zonage du PLU localisant la zone UBr de La Bonneville après modification



La Bonneville/le cimetière aux Anglais - secteur d'intervention EPFIF

Périmètre de veille foncière



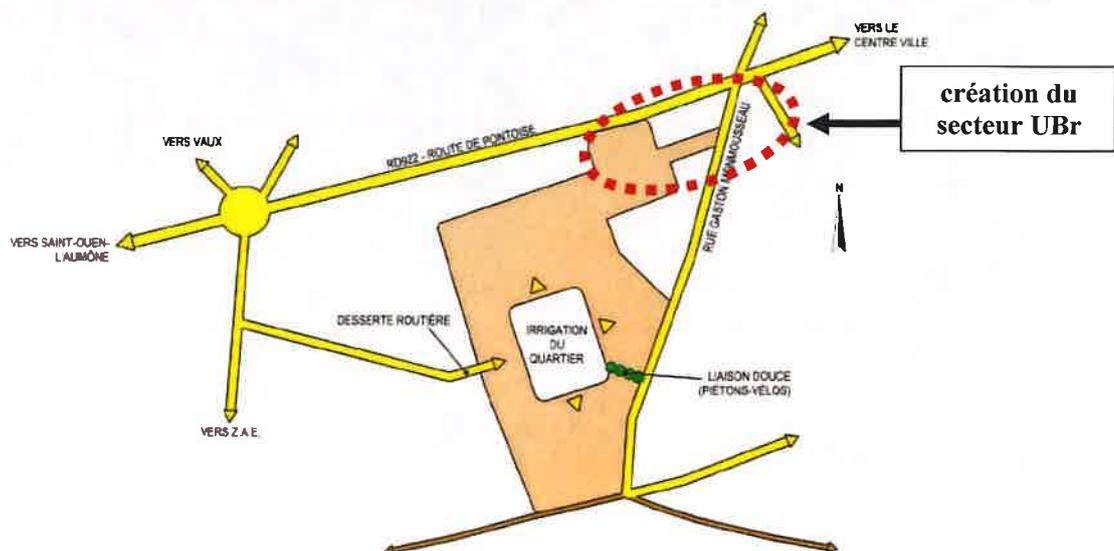
Vis-à-vis de l'OAP dite « Le Cimetière aux Anglais » prévue sur 3,2 ha, dont 3 ha figurent en zone 1AU, et le reste en zone UC, l'ajustement réglementaire proposé est sans incidence.

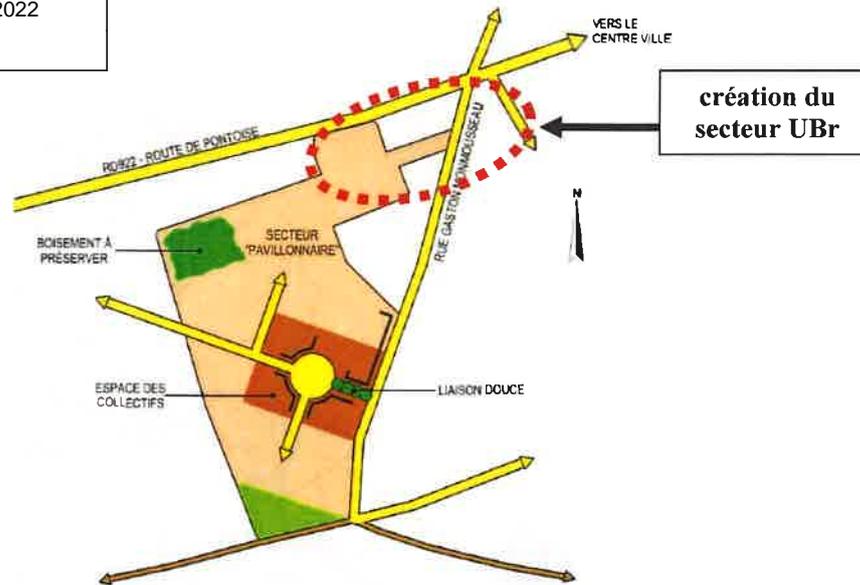
Pour mémoire, l'aménagement envisagé sur l'OAP est guidé par les possibilités de sa desserte, le principe étant de réaliser :

- une desserte automobile via une route créée et aménagée en liaison avec le rond-point de Vaux, et une nouvelle voie liée au désenclavement de la zone d'activité au Sud-Ouest du site,
- des liaisons piétonnes vers la rue Gaston Monmousseau et l'école éponyme.

Compte tenu de la situation géographique de ce site, enclavé derrière les espaces bâtis le long de la route de Pontoise, et en limite des espaces agricoles, trois dispositions ont été retenues pour insérer l'opération dans son environnement :

- le traitement « naturel » des franges avec les espaces agricoles par la localisation de jardins à l'arrière des constructions individuelles et l'imposition d'y réaliser des clôtures végétalisées,
- la préservation du boisement au Nord-Ouest du site,
- le maintien en l'état du Sud du site motivé à la fois par sa situation géographique en limite des champs et par la proximité d'une conduite de gaz enterrée.

Grands principes de l'OAP « Le Cimetière aux Anglais »



L'entrée de Ville depuis Mériel, un secteur en friche le long de la rue de L'Isle-Adam (RD922) – ajustement du zonage

En lisière de l'Espace Naturel Sensible Départemental du Bois des Garennes, sur environ 4 500 m², l'entrée de Ville depuis Mériel constitue un îlot composite, regroupant notamment une friche correspondant à un ancien garage référencé comme Installation Classée Protection de l'Environnement (ICPE), ainsi qu'une activité économique vouée à déménager.

Au niveau du plan de zonage du PLU, ce secteur se partage entre la zone UB de la rue de L'Isle-Adam qui s'étend sur environ 1,2 ha, et la zone UC attenante en lien avec l'ensemble du secteur pavillonnaire existant sur la Commune de Mériel.

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

En vue d'assurer une programmation cohérente autour d'une requalification d'ensemble homogène pour cet îlot urbain de 4 500 m², intégrant également une restructuration importante de l'espace public périphérique en lien avec le Conseil Départemental, la modification simplifiée vise la création d'une zone UBf, étant précisé que la zone UB représente d'ores et déjà 2 000 m² du secteur considéré.

Entrée de Ville depuis la Commune de Mériel – rue de L'Isle-Adam Extrait du plan de zonage du PLU localisant les zones UB et UC avant modification



Entrée de Ville depuis la Commune de Mériel – rue de L'Isle-Adam

Extrait du plan de zonage du PLU localisant la zone UBf après modification



Rue de L'Isle-Adam - secteur d'intervention EPFIF



L'entrée urbaine depuis le pont de l'Oise – ajustement du zonage

Enclavée au sein d'un ensemble de grands équipements publics (usine des eaux, sécurité civile, collège, gendarmerie), perdue une friche, correspondant à l'entrée urbaine depuis Auvers-sur-Oise, dont l'achèvement de la requalification, débutée il y a près de 20 ans avec l'ouverture de la caserne de gendarmerie comprenant 19 logements, se trouve aujourd'hui gelée.

Afin d'améliorer le fonctionnement de cette séquence urbaine rassemblant d'importants équipements publics, ce secteur dit Courtil Bajou, situé autour de la gendarmerie, représentant près d'1,5 ha, est amené à être mieux desservi par la réalisation d'une nouvelle voie.

Au niveau du plan de zonage du PLU, ce secteur se partage actuellement entre les zones UE et UP,

- la zone UE étant destinée à accueillir des activités économiques,
- la zone UP étant quant à elle destinée à accueillir des équipements, constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Compte-tenu de la nature de cette entrée de Ville, la modification simplifiée vise la création,

- d'une zone UB, d'environ 8 500 m², correspondant à la gendarmerie avec ses logements dédiés,
- d'une sous zone UBf, d'environ 6 000 m², correspondant à la friche urbaine, vouée à la réalisation d'une nouvelle voie couplée à une opération résidentielle, mixant logements sociaux et en accession, celle-ci figurant au bilan 2017-2019 relatif à l'obligation de rattrapage en matière de logement social défini par les services préfectoraux.

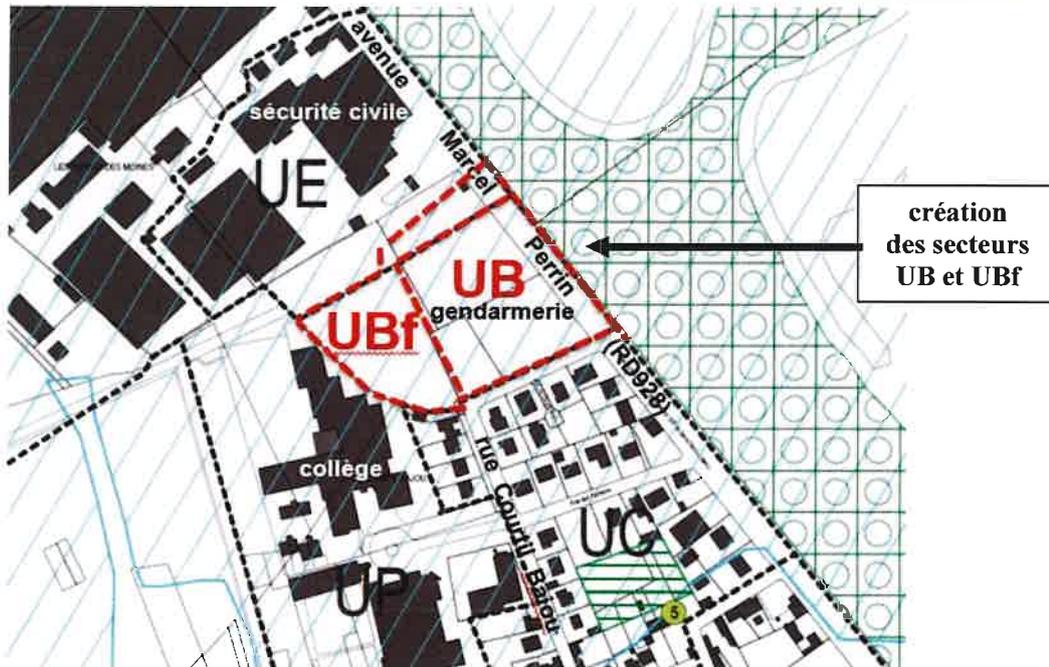
Entrée urbaine depuis Auvers-sur-Oise

Extrait du plan de zonage du PLU localisant les zones UE et UP avant modification



Entrée urbaine depuis Auvers-sur-Oise

Extrait du plan de zonage du PLU localisant la zone UB et UBf après modification



La modification projetée n'entre pas dans le cadre de la procédure de révision (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme) : elle ne modifie pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne remet pas en cause les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) existantes, ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances et n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

La modification envisagée n'entre pas non plus dans le cadre de la modification de droit commun soumise à enquête publique (article L.153-41 du Code de l'Urbanisme), car elle n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans les zones concernées (UA, UB, UC, UE, UP), ni de les réduire, ni de réduire les surfaces d'une zone urbaine ou à urbaniser (article L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, la modification proposée dans le présent document étant sans incidence sur l'économie générale du PLU, elle peut être mise en œuvre selon une procédure simplifiée.

3. Pièces modifiées du PLU de Méry-sur-Oise

Comme indiqué ci-après, les dispositions du PLU de Méry-sur-Oise en vigueur seront adaptées par la modification des documents suivants,

- Pièce 4.1 – Chapitre 2 - Les règles applicables aux zones urbaines
Règlement écrit du PLU applicable à la zone UB (pages 34 à 48)

- Pièce 4.1 – Chapitre 1 - Les définitions communes au règlement (pages 5 et 10)

- Pièce 4.2 – Document graphique
 - Pièce 4.2.a - Plan de zonage (1/5000^{ème}),
 - Pièce 4.2.b - Plan de zonage Partie Est (1/2000^{ème}),
 - Pièce 4.2.c - Plan de zonage Partie Ouest (1/2000^{ème})

Compte-tenu de l'ajustement graphique du plan de zonage du PLU en cours suite à la mise en compatibilité du PLU en lien avec le projet d'aménagement Pablo Neruda, et dans un souci de lisibilité des quatre secteurs concernés par la modification simplifiée n°2, relativement au plan de zonage (pièces 4.2.a, 4.2.b, 4.2.c), le dossier présente un zoom graphique sur chaque secteur concerné.

Il est rappelé ci-après la situation applicable aux pièces 4.1 et 4.2 avant et **après modification**.

AR-Préfecture

095-219503943-20221219-7-DE

Acte certifié exécutoire

Règlement du PLU de Méry-sur-Oise - Pièce 4.1 - Chapitre 2 - Les règles applicables aux zones urbaines

Publication le : 19-12-2022

Règlement du PLU
applicable à la zone UB
en application

ZONE UB

Cette zone urbaine couvre les noyaux anciens de peuplement des hameaux : Vaux, La Bonneville, Sognolles, rue de l'Isle-Adam.

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

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

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

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

1. Les constructions à destination agricole ou d'entrepôt, sont admises à condition qu'elles soient limitées et nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain. En outre, leur superficie doit être limitée et ne pas dépasser le tiers de la surface de ladite construction principale autorisée.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, de service public ou d'intérêt collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux sont admises à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.
3. Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat sont admises à condition que les surfaces concernées n'excèdent pas 150m² de surface de plancher*.
4. Les constructions à destination de bureaux sont admises à condition qu'elles s'exercent dans un bâtiment existant.
5. Le stationnement d'une caravane est admis, à condition de ne pas constituer la résidence principale ou l'annexe à l'habitation, et qu'elle se situe dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

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

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

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

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

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

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

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le SDAGE Seine Normandie. Pour permettre de conserver à la fois les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface et souterraines et la meilleure qualité de ces eaux, tout remblai et toute construction seront interdits dans ces zones humides.

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

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

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

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

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

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

9. Zone non aedificandi des autoroutes et voies rapides :

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

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

ARTICLE 3 – ZONE UB –

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

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

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

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

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

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

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

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

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

ARTICLE 4 – ZONE UB –

Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

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

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

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

4.2.1 Eaux usées

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

4.3 Réseaux divers

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

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

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

4.4 Télécommunications numériques

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

4.5 Collecte des déchets

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

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

**ARTICLE 5 – ZONE UB –
Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement*.

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

6.2 Dispositions particulières

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

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

ARTICLE 7 – ZONE UB –

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Règle d'implantation

7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales*

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

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

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

7.2 Calcul des retraits

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

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

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

ARTICLE 8 – ZONE UB –

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

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

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

ARTICLE 9 – ZONE UB –

Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE 10 – ZONE UB –

Hauteur maximale des constructions

10.1 Règle générale

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – ZONE UB –

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

11.1 Prescriptions générales

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

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

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

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

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

11.2 Façades

11.2.1 **Généralités**

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2.2 Façades en pierre

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

11.2.3 Façades enduites

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

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

11.2.4 Les éléments d'ornementation

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

11.3 Toitures

11.3.1 La couverture des constructions

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

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

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

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

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

11.3.2 Matériaux de couverture

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

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

Resolutions n° 192-2022
 Révisées par le Préfet le 19/12/2022
 Application de l'extension

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

Les couvertures transparentes sont autorisées pour les vérandas.

11.3.3 Ouvertures et percements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4 Clôtures

11.4.1 Clôtures sur voie ou emprise publique

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

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

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

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

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

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

11.4.2 Clôtures sur limite séparative

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

11.5 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

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

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

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

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

ARTICLE 12 – ZONE UB –

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

12.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

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

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

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

12.1.2 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place / chambre

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

Publication le : 19-12-2022

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

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

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

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

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

12.2.1 Pour les extensions de constructions et les changements de destination

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

12.2.2 Pour les travaux de réhabilitation

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

12.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

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

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

12.4 Modalités de réalisation des places

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

La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

Stationnement en bataille :

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

Stationnement latéral :

- Longueur : 6 mètres
- Largeur : 2 mètres

Stationnement en diagonale ou épi :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.6 Le stationnement des deux roues

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

ARTICLE 13 – ZONE UB –

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 Traitement des espaces libres*

Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés, plantés d'arbres (plantations*), et doivent représenter au moins 35 % de la surface totale du terrain*.

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

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

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

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

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

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

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

Règlement du PLU applicable à la zone UB

**Prescriptions écrites modifiées
avec le projet de modification**

ZONE UB

Cette zone urbaine couvre :

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

Cette zone comprend deux secteurs :

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

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

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

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

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

1. Les constructions à destination agricole ou d'entrepôt, sont admises à condition qu'elles soient limitées et nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain. En outre, leur superficie doit être limitée et ne pas dépasser le tiers de la surface de ladite construction principale autorisée.

2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, de service public ou d'intérêt collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux sont admises à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

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

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

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

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

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

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

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

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

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

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

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le SDAGE Seine Normandie. Pour permettre de conserver à la fois les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface et souterraines et la meilleure qualité de ces eaux, tout remblai et toute construction seront interdits dans ces zones humides.

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

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

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

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

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

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

9. Zone non aedificandi des autoroutes et voies rapides :

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

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

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

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

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

3.1.2 Voirie nouvelle

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

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

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

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

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

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

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

ARTICLE 4 – ZONE UB –

Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 Alimentation en eau potable

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

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

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

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

4.2.1 Eaux usées

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

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

4.2.2 Eaux pluviales

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

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

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

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

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

4.3 Réseaux divers

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

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

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

4.4 Télécommunications numériques

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

Publication le 18/12/2022
Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé à l'intérieur du terrain. En outre, pour les logements collectifs, un local destiné au stockage doit être prévu sur le terrain.

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

ARTICLE 5 – ZONE UB – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement*.

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

6.2 Dispositions particulières

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

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

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

7.1 Règle d'implantation

7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales*

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

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

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

7.2 Calcul des retraits

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

7.3 Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9 – ZONE UB – Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE 10 – ZONE UB – Hauteur maximale des constructions

10.1 Règle générale

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

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :

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

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

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

10.1.2 Dans les secteurs UBf et UBr

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

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

10.2 Dispositions particulières

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

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

ARTICLE 11 – ZONE UB –

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

11.1 Prescriptions générales

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

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

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

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

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

11.2 Façades

11.2.1 Généralités

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2.2 Façades en pierre

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

11.2.3 Façades enduites

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

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

11.2.4 Les éléments d'ornementation

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

11.3.1 La couverture des constructions

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

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

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

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

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

11.3.2 Matériaux de couverture

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

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

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

Les couvertures transparentes sont autorisées pour les vérandas.

11.3.3 Ouvertures et percements

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

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

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

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

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

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :
 lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture ;

- une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante*, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit.

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

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

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

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

11.4 Clôtures

11.4.1 Clôtures sur voie ou emprise publique

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

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

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

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

Les clôtures sur voie peuvent être constituées :

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

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

11.4.2 Clôtures sur limite séparative

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

11.5 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

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

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

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

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

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

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

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

12.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

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

12.1.4 Pour les constructions à destination d'habitation

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

12.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place / chambre

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

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

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

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

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

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

12.2.1 Pour les extensions de constructions et les changements de destination

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

12.2.2 Pour les travaux de réhabilitation

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

12.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

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

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

12.4 Modalités de réalisation des places

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

La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

Stationnement en bataille :

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

Stationnement latéral :

- Longueur : 6 mètres
- Largeur : 2 mètres

Stationnement en diagonale ou épi :

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

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

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

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

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

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

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

Publication le : 19-12-2022

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

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

12.6 Le stationnement des deux roues

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

ARTICLE 13 – ZONE UB –**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations****13.1 Traitement des espaces libres***

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

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

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

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

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

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

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

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

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

Avant modification, page 5

2 - LES DEFINITIONS PLUS SPECIFIQUES A CERTAINS ARTICLES DU REGLEMENT

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

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

2 - LES DEFINITIONS PLUS SPECIFIQUES A CERTAINS ARTICLES DU REGLEMENT

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

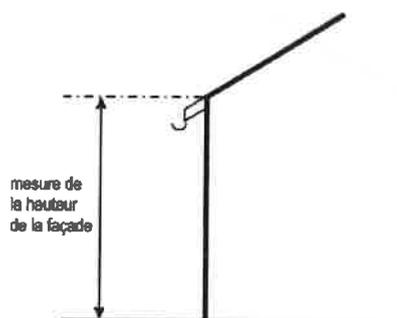
• Accès	p. 7
• Alignement	p. 7
• Annexes des constructions	p. 8
• Bande de 20 mètres	p. 8
• Emprise au sol des constructions	p. 8
• Espaces de pleine terre	p. 8
• Espaces libres	p. 9
• Faîtage	p. 9
• Hauteur des constructions	p. 9
• Hauteur totale	p. 9
• Hauteur en gabarit dans le secteur UAr, UBF, UBr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

Avant modification, page 10

Hauteur en gabarit dans le secteur UAr

Dans le secteur UAr, la hauteur des constructions est définie par un gabarit :

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

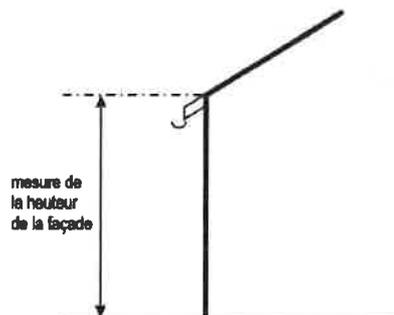


Après modification, page 10

Hauteur en gabarit dans le secteur UAr , le secteur UBF, et le secteur UBr

Dans le secteur UAr, la hauteur des constructions est définie par un gabarit :

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



Pièce 4.2 – Document graphique

Extrait du plan de zonage localisant chaque secteur - avant et après modification

Entrée Sud du cœur de Ville

Extrait du plan de zonage du PLU localisant les zones UA et UC - avant modification

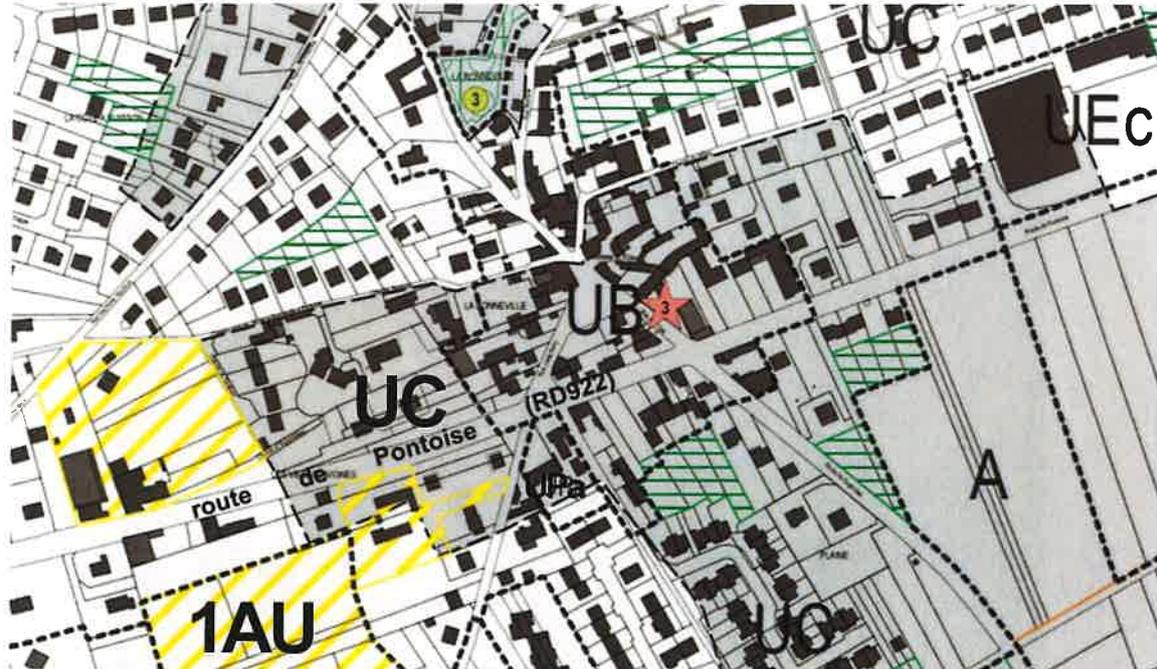


Extrait du plan de zonage du PLU localisant la zone UAr - après modification



Entrée urbaine de La Bonneville

Extrait du plan de zonage du PLU localisant les zones UPa et UC - avant modification

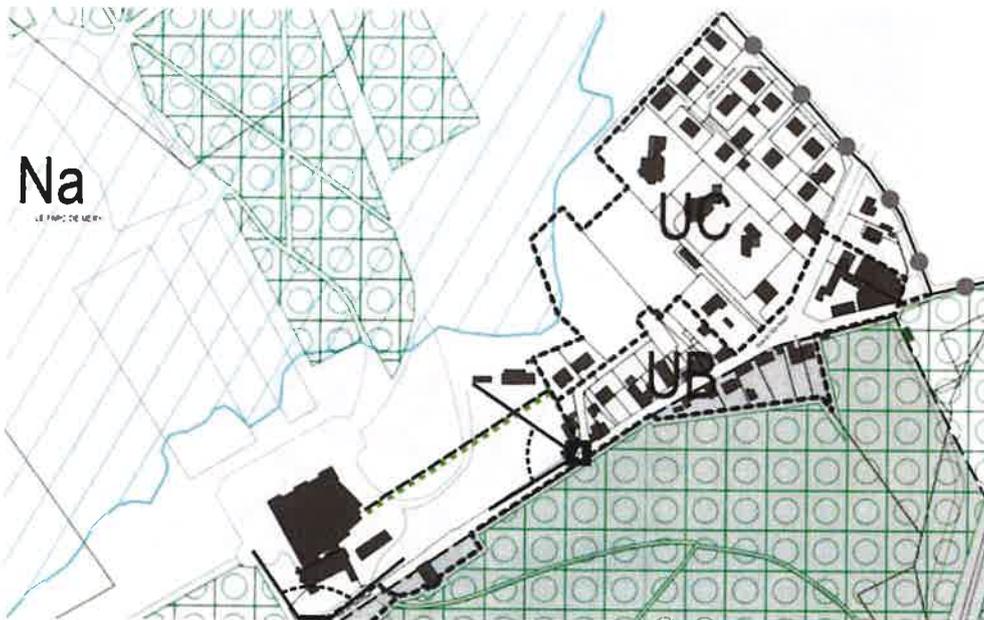


Extrait du plan de zonage du PLU localisant la zone UBr de La Bonneville - après modification



Entrée de Ville depuis Mériel – rue de L’Isle-Adam

Extrait du plan de zonage du PLU localisant les zones UB et UC - avant modification



Extrait du plan de zonage du PLU localisant la zone UBf - après modification

