

Département du Val d'Oise

---

Auvers-sur-Oise



# Plan Local d'Urbanisme

## 3. Règlement

---

*Vu pour être annexé à notre délibération du 29 Avril 2016 approuvant le P.L.U.*

*Le Maire, Isabelle Mézières*

**TITRE 1**

**DISPOSITIONS GENERALES**

---

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

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

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire qu'il couvre en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a, b...).

• **Les zones urbaines** sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre "U" et font l'objet du titre II du présent règlement.

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

• **Les zones à urbaniser** sont repérées sur le plan de zonage par un sigle comportant les lettres "AU" et font l'objet du titre III du présent règlement.

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

• **La zone agricole** est repérée sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre "A" et fait l'objet du titre IV du présent règlement.

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

- **La zone naturelle** est repérée sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre "N" et fait l'objet du titre V du présent règlement.

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

#### **Le plan comporte également :**

- **des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont repérés sur le plan de zonage.

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le P.L.U. comme emplacement réservé, pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement.

A compter du jour où le P.L.U. est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

- **des Espaces Boisés Classés.** Ils sont repérés sur le plan de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Ce classement interdit, sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **des éléments** protégés sont repérés sur le plan de zonage et sont mentionnés aux articles 2 et 13 du règlement de chaque zone concernée.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par un plan local d'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- **des rues ou sentiers** protégés sont repérés sur le plan de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Leur tracé est à conserver.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

#### **ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

#### **ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES**

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

#### **ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

#### **ARTICLE 9 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) porte sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), tel que mentionné sur l'annexe graphique.

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

#### **ARTICLE 10 - PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

#### **ARTICLE 11 - VOIES BRUYANTES**

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe graphique par un trait ondulé de part et d'autre des emprises ferroviaires et de certaines voies, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 01.176 du 27 septembre 2001.

## **ARTICLE 12 - COURS COMMUNES**

Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévues au présent P.L.U.

## **ARTICLE 13 – MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT EN SITUATION PARTICULIERE**

Lorsqu'un même terrain est concerné par des droits à construire différents, le calcul du potentiel constructible s'établit au prorata des droits affectés à chaque partie du terrain.

## **ARTICLE 14 – MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS**

L'intégralité des règles du présent P.L.U. est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent P.L.U. est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

## **ARTICLE 15 : PROTECTION DES LISIÈRES**

Dans une bande de 50 m comptés à partir de la lisière des massifs boisés et en dehors des sites urbains constitués, toute urbanisation nouvelle est interdite.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions agricoles ou destinées à l'exploitation forestière.

## **ARTICLE 16 - PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

En application du Code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations.

Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

**TITRE 2**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

---

# CHAPITRE UA

La zone UA est une zone urbaine mixte.

La zone UA comprend les secteurs UAa et UAb.

Un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) est susceptible de limiter l'usage du sol. Ses règles s'appliquent de plein droit.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au P.L.U. matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant :

- Des risques de tassement du sol liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau.
- Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR (ex. R111.3)
- Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par le périmètre cité ci-dessus.

D'autres risques ont également été identifiés :

- Des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (terrains 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 » figurant dans le rapport de présentation
- Des terrains alluvionnaires compressibles. Les constructeurs sont invités à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau dans ces secteurs.
- Des risques d'inondations par remontées de nappes
- Un diagnostic des aléas de mouvement de terrain liés à l'instabilité des fronts rocheux a été produit par le CETE Ile-de-France en mars 2013.
- L'usine de potabilisation de l'eau située à Méry-sur-Oise génère des périmètres de risques.

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

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts divers
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules

### ARTICLE UA - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute opération d'un minimum de 6 logements devra comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux.

#### SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

. Dans le secteur UAb :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, uniquement s'il s'agit :
  - \* d'un changement de destination,
  - \* ou d'une extension (de construction existante) d'emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement, à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables et qu'elles ne dépassent pas la limite d'implantation indiquée au plan.

. En outre, dans l'ensemble de la zone UA :

- Les dépendances des constructions à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse d'abris de jardins d'emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 m, à raison d'un seul abri par unité foncière au maximum.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière et les entrepôts, uniquement sur les unités foncières déjà occupées par ce type de construction (établissement existant).
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA - 3 : ACCES ET VOIRIE

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

#### 1 - ACCES

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

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

Il ne sera admis qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière sur chaque voie de desserte. La largeur des accès sera de **4 mètres** au maximum.

#### 2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies créées devront avoir une largeur minimale de **2,5 mètres** et devront être réalisées en matériaux perméables.

Si elles sont en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

### ARTICLE UA - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### a) *Eaux usées*

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales.

Les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées dans les réseaux dans la limite d'un débit de fuite maximal de 2 l/s/ha.

### **3 - ELECTRICITE**

Les réseaux d'électricité doivent être enterrés.

#### **ARTICLE UA - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Aucune prescription.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées. Elles pourront cependant être édifiées avec le même recul qu'une construction voisine existante si la continuité sur le domaine public ou la voie est assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

En outre, dans le secteur UAa, les constructions ainsi que les espaces de stationnement ne devront pas dépasser le recul maximal indiqué au document graphique.

. Toutefois, à l'exception du secteur UAb, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes, à condition d'être réalisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

. En outre, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul maximum de 50m.

. En outre, dans l'ensemble de la zone :

Le cas échéant, la limite d'emprise de l'emplacement réservé pour élargissement ou création de voie se substitue à l'alignement.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres du rail de la voie ferrée de circulation principale la plus proche.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAb :

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou avec un retrait minimal égal à la moitié de leur hauteur totale, mesurée au point de la construction le plus proche de la limite séparative concernée, si une ruelle, un passage, une cour ou un mur de clôture assure la continuité du bâti sur rue.

. Dans le secteur UAb :

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou avec un retrait minimal de 60 cm, si une ruelle, un passage, une cour ou un mur de clôture assure la continuité du bâti sur rue.

. Toutefois, à l'exception du secteur UAb, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes, à condition d'être réalisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.

. En outre, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait maximum de 50m.

. Définition de la hauteur totale des constructions :

La hauteur totale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et la hauteur du point le plus haut de la construction, mesurée à l'aplomb de ce point. Les souches de cheminée ne sont pas prises en compte pour définir cette hauteur.

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

. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UAb :

Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies (à l'exception des châssis fixes à verres translucides de type pavés de verre et des bouches d'aération ne laissant pas passer le regard) ne soient masquées par aucune partie de construction qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En outre, les constructions sur une même propriété doivent être soit accolées, soit implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre.

## ARTICLE UA - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

. Dans le secteur UAb :

Les extensions des constructions existantes sont limitées à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les extensions prises en compte dans ce total sont celles autorisées à compter du 30 mars 2006.

. En outre, dans l'ensemble de la zone UA :

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 5 m<sup>2</sup>.

Les abris de jardin pris en compte dans ce total sont ceux autorisées à compter de la date d'approbation du P.L.U.

## ARTICLE UA - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

. Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UAa et UAb :

- La **hauteur H** ne doit pas excéder **7,50 mètres**.
- La différence de hauteur entre l'égoût du toit et le faîtage ne doit pas excéder 3,50 mètres.
- La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

. Dans les secteurs UAa et UAb :

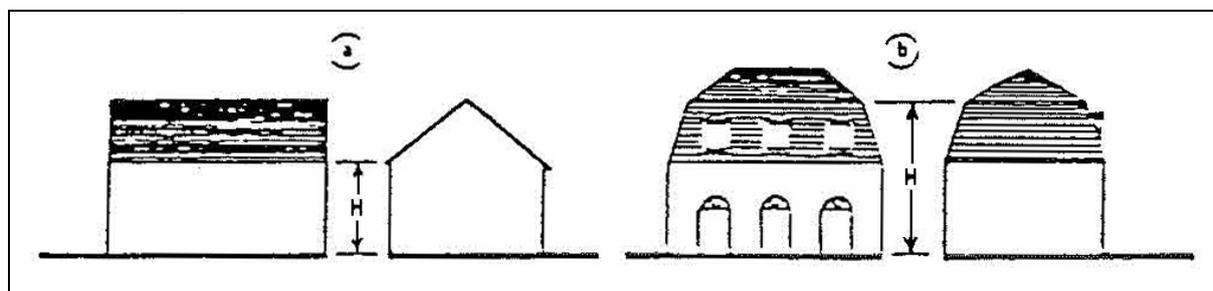
- La **hauteur H** ne doit pas excéder **6,50 mètres**.
- La différence de hauteur entre l'égoût du toit et le faîtage ne doit pas excéder 3,50 mètres.
- La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

### Définition de la hauteur maximale H :

La hauteur H des constructions est définie par la différence d'altitude la plus importante entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- a) l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes,
- b) l'égout du terrasson pour les toitures pour les toitures "brisées" et notamment celles dites "à la Mansart".

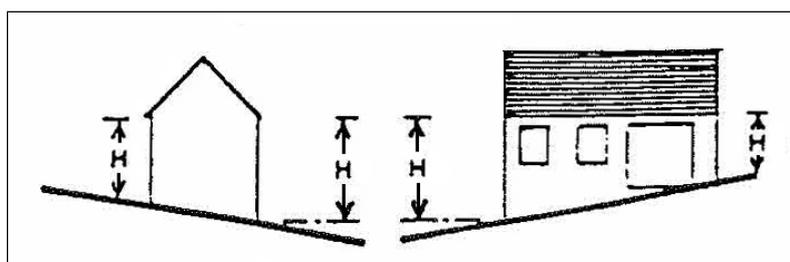
La hauteur H se mesure à l'aplomb de chacun de ces points.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire-voie,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur.

Sur les terrains en pente, la hauteur H se mesure à la fois en amont de la construction et en aval.



## **ARTICLE UA - 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **FACADES, VOLUMES**

Les corps de façade seront lisses, affirmant des rythmes horizontaux, et verticaux, sans creux ni saillie.

Les souches de cheminée seront positionnées en pignon.

Les volumes complexes sont interdits.

Tout aspect plastique, ondulé, réfléchissant (excepté les produits verriers) est interdit.

La largeur du pignon ne devra pas dépasser 8 mètres.

Toutefois, dans le secteur UAa, et exclusivement pour les logements édifiés avec un prêt de l'État, la largeur du pignon pourra atteindre 10 mètres.

## TOITURES

La toiture des constructions principales doit être à deux versants, dont la pente sera comprise entre 30° et 50°.

## PERCEMENTS

Les percements seront plus hauts que larges.

La forme des lucarnes devra être jacobine, à capucine, ou passante.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles sont de taille modeste (maximum 80x100cm). Elles seront plus hautes que larges, et disposées en fonction de la composition de façade : alignées sur les fenêtres des étages inférieurs et encastrées sans saillie dans la couverture. Un seul niveau de fenêtres de toit par rampant de toiture est autorisé, celui-ci devra être situé en partie basse du rampant de la toiture.

## MENUISERIES

Les menuiseries présentant l'aspect et le grain du plastique sont interdites.

Les caissons apparents des volets roulants sont interdits.

## ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin ne devront pas présenter l'aspect et le grain du plastique.

## CLOTURES

- Les clôtures sur rue :

\* Elles doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

\* Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres à compter du terrain naturel, sauf en cas de raccordement à une clôture existante en reprenant la même hauteur.

\* Elles seront composées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 60 cm,

- soit, mais uniquement du côté sud de la parcelle, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm complété par une grille ajourée d'aspect métallique.

\* Les portes, portillons ou portails seront de même hauteur que la clôture, et présenteront un aspect compatible avec les menuiseries de la maison, sans pour autant présenter l'aspect et le grain du plastique. Ils seront droits en partie haute.

- En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage présentant l'aspect et le grain du métal, doublé d'une haie vive.

## ARTICLE UA - 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Nature de la construction	Nombre minimal de places requises
0. Extensions de constructions existantes à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat	Pas d'exigence
1. Constructions à usage d'habitation (hors logements locatifs sociaux)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour les constructions de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- 2 places pour les constructions de 40 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (inclus),</li> <li>- et 1 place supplémentaire par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> supplémentaire, pour les constructions de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- En tous les cas, au minimum 1 place par unité d'habitation.</li> </ul>
2. Hébergement hôtelier	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 emplacement pour les bus à partir de 1500 m <sup>2</sup> de plancher
3. Constructions à usage de bureaux (services, professions libérales...)	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher Pas d'exigence en cas de changement de destination vers un usage de bureau
4. Commerces	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
5. Industrie	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
6. Artisanat	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher Pas d'exigence en cas de changement de destination vers un usage d'artisanat
7. Entrepôts	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

En cas d'établissement intégrant des locaux de plusieurs types, les besoins seront calculés par types de locaux.

Les places de stationnement seront aménagées à l'intérieur de la propriété ; l'aménagement devra être réalisé de manière à assurer le stockage et la giration des véhicules de manière effective.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,3 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres de dégagement

### **ARTICLE UA - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

Les éléments naturels protégés sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable. La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les rues ou sentiers protégés sont repérés au plan de zonage. Leur tracé est à conserver.

Les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre.

Les aires de stationnement et voiries neuves doivent être réalisées en matériaux perméables.

# CHAPITRE UE

La zone UE est une zone est une zone urbaine mixte.

Un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) est susceptible de limiter l'usage du sol. Ses règles s'appliquent de plein droit.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au P.L.U. matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant :

- Des risques de tassement du sol liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau.
- Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR (ex. R111.3)
- Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par le périmètre cité ci-dessus.

D'autres risques ont également été identifiés :

- Des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (terrains 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 » figurant dans le rapport de présentation
- Des terrains alluvionnaires compressibles. Les constructeurs sont invités à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau dans ces secteurs.
- Des risques d'inondations par remontées de nappes
- Un diagnostic des aléas de mouvement de terrain liés à l'instabilité des fronts rocheux a été produit par le CETE Ile-de-France en mars 2013.
- L'usine de potabilisation de l'eau située à Méry-sur-Oise génère des périmètres de risques.

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

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS :**

- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts divers
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules

### **ARTICLE UE - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :**

- Les dépendances des constructions à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse d'abris de jardins d'emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 m, à raison d'un seul abri par unité foncière au maximum.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, à condition de ne pas nuire à la salubrité, à la sécurité et au voisinage.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière et les entrepôts, uniquement sur les unités foncières déjà occupées par ce type de construction (établissement existant).
- Les aires de stationnement, à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE - 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

## **1 - ACCES**

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

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

Il ne sera admis qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière sur chaque voie de desserte. La largeur des accès sera de **4 mètres** au maximum.

## **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies créées devront avoir une largeur minimale de **3,5 mètres** et être réalisées en matériaux perméables.

Si elles sont à la fois ouvertes au public et fermées à la circulation automobile, elles ne devront pas être en impasse.

Si elles sont en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## **ARTICLE UE - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales.

Les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées dans les réseaux dans la limite d'un débit de fuite maximal de 2 l/s/ha.

### 3 - ELECTRICITE

Les réseaux d'électricité doivent être enterrés.

#### **ARTICLE UE - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Aucune prescription.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

En outre, sur les unités foncières concernées, les constructions doivent s'implanter :

- au-delà du recul minimal indiqué au document graphique,
- dans la bande d'implantation légendée au document graphique.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes, à condition d'être réalisées avec un recul minimal de 30 cm par rapport au nu de la façade de la construction à étendre.

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul maximum de 50m.

. En outre, dans l'ensemble de la zone :

Le cas échéant, la limite d'emprise de l'emplacement réservé pour élargissement ou création de voie se substitue à l'alignement.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres du rail de la voie ferrée de circulation principale la plus proche.

#### **ARTICLE UE - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale au maximum. Les retraits doivent être au moins égal à 3,50 mètres.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur totale, mesurée au point de la construction le plus proche de la limite séparative concernée.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes, à condition d'être réalisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait maximum de 50m.

. Définition de la hauteur totale des constructions :

La hauteur totale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et la hauteur du point le plus haut de la construction, mesurée à l'aplomb de ce point. Les souches de cheminée ne sont pas prises en compte pour définir cette hauteur.

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

Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies (à l'exception des châssis fixes à verres translucides de type pavés de verre et des bouches d'aération ne laissant pas passer le regard) ne soient masquées par aucune partie de construction qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En outre, les constructions sur une même propriété doivent être soit accolées, soit implantées à au moins 3,50 mètres l'une de l'autre.

#### **ARTICLE UE - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 5 m<sup>2</sup>.

Les abris de jardin pris en compte dans ce total sont ceux autorisés à compter de la date d'approbation du P.L.U.

#### **ARTICLE UE - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur H ne doit pas excéder **6,50 mètres**.

- La différence de hauteur entre l'égoût du toit et le faîtage ne doit pas excéder 3,50 mètres.

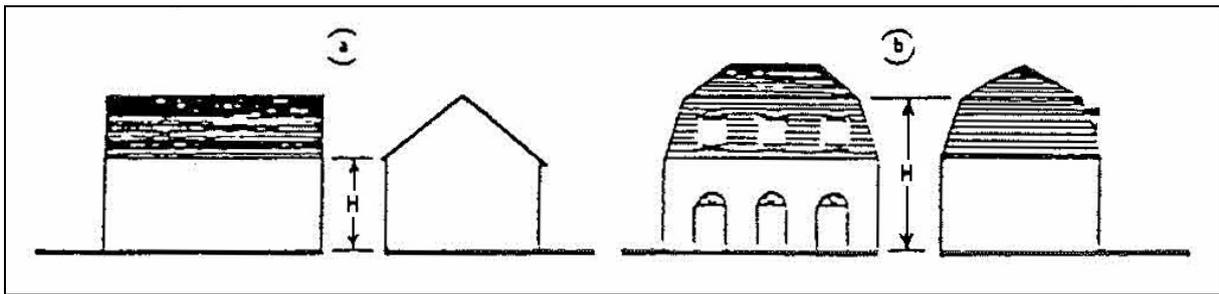
- La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

. Définition de la hauteur maximale H :

La hauteur H des constructions est définie par la différence d'altitude la plus importante entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- a) l'égoût du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes,
- b) l'égoût du terrasson pour les toitures pour les toitures "brisées" et notamment celles dites "à la Mansart".

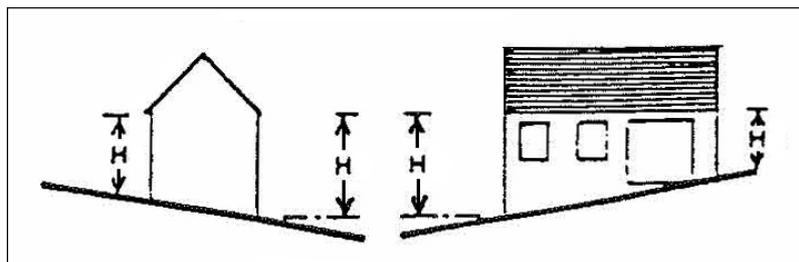
La hauteur H se mesure à l'aplomb de chacun de ces points.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire-voie,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur.

Sur les terrains en pente, la hauteur H se mesure à la fois en amont de la construction et en aval.



## ARTICLE UE - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## FACADES

En cas de façade - pignon, sa longueur sera au maximum de 8 mètres, et la longueur des façades latérales sera au maximum de 9 mètres.

En cas de façade avec toiture en batière, sa longueur sera au maximum de 13 mètres, et la longueur des façades latérales sera au maximum de 9 mètres.

La façade devra comporter soit un soubassement (rez-de-chaussée surélevé) d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20m, soit un traitement en façade du premier niveau qui se différencie par son aspect et son grain du traitement de façade des autres niveaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

## TOITURES

La toiture des constructions principales doit être à deux versants, dont la pente sera comprise entre 30° et 55°.

## PERCEMENTS

La forme des lucarnes devra être jacobine, à capucine, ou passante.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles sont de taille modeste (maximum 80x100cm). Elles seront plus hautes que larges, et disposées en fonction de la composition de façade : alignées sur les fenêtres des étages inférieurs et encastrées sans saillie dans la couverture. Un seul niveau de fenêtres de toit par rampant de toiture est autorisé, celui-ci devra être situé en partie basse du rampant de la toiture.

## MENUISERIES

Les menuiseries présentant l'aspect et le grain du plastique sont interdites.

Les caissons apparents des volets roulants sont interdits.

## ABRIS DE JARDINS

Les abris de jardin ne devront pas présenter l'aspect et le grain du plastique.

## CLOTURES

- Les clôtures sur rue :

\* L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

\* Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres à compter du terrain naturel.

\* Elles seront composées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 60 cm,

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm, complété par une grille ajourée d'aspect métallique.

\* Les portes, portillons ou portails seront de même hauteur que la clôture, et présenteront un aspect compatible avec les menuiseries de la maison, sans pour autant présenter l'aspect et le grain du plastique. Ils seront droits en partie haute.

- En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage présentant l'aspect et le grain du métal, doublé d'une haie vive.

## ARTICLE UE - 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Nature de la construction	Nombre minimal de places requises
1. Constructions à usage d'habitation (hors logements locatifs sociaux)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour les constructions de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- 2 places pour les constructions de 40 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (inclus),</li> <li>- et 1 place supplémentaire par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> supplémentaire, pour les constructions de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- En tous les cas, au minimum 1 place par unité d'habitation.</li> </ul>
2. Hébergement hôtelier	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 emplacement pour les bus à partir de 1500 m <sup>2</sup> de plancher
3. Constructions à usage de bureaux (services, professions libérales...)	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Commerces	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
5. Industrie	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
6. Artisanat	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
7. Entrepôts	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

En cas d'établissement intégrant des locaux de plusieurs types, les besoins seront calculés par types de locaux.

Les places de stationnement seront aménagées à l'intérieur de la propriété. L'une d'entre elle au moins sera réalisée dans une bande de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie. L'aménagement devra être réalisé de manière à assurer le stockage et la giration des véhicules de manière effective.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,3 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres de dégagement

### ARTICLE UE - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

50% de la superficie totale du terrain d'assiette sera constitué d'espaces de pleine terre végétalisée d'une profondeur minimale de 0,50 mètre.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les aires de stationnement, les voies d'accès, les espaces de manœuvre des véhicules motorisés, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre.

Les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins deux arbres.

Les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins trois arbres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **3 places** réalisées. Elles doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les voiries neuves doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les éléments naturels protégés sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable. La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les rues ou sentiers protégés sont repérés au plan de zonage. Leur tracé est à conserver.

# CHAPITRE UG

La zone UG est une zone à dominante résidentielle.

La zone UG comprend les secteurs UGa, UGb, UGc, UGd.

Un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) est susceptible de limiter l'usage du sol. Ses règles s'appliquent de plein droit.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au P.L.U. matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant :

- Des risques de tassement du sol liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau.
- Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR (ex. R111.3)
- Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par le périmètre cité ci-dessus.

D'autres risques ont également été identifiés :

- Des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (terrains 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 » figurant dans le rapport de présentation
- Des terrains alluvionnaires compressibles. Les constructeurs sont invités à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau dans ces secteurs.
- Des risques d'inondations par remontées de nappes
- Un diagnostic des aléas de mouvement de terrain liés à l'instabilité des fronts rocheux a été produit par le CETE Ile-de-France en mars 2013.
- L'usine de potabilisation de l'eau située à Méry-sur-Oise génère des périmètres de risques.

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

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UG - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS :**

- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts divers
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules

### **ARTICLE UG - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Toute opération d'un minimum de 6 logements devra comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux.

Les projets de construction prévus dans un secteur d'information sur les sols (Basol) doivent faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

#### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :**

- Les dépendances des constructions à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse d'abris de jardins d'emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 m, à raison d'un seul abri par unité foncière au maximum.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, à condition de ne pas nuire à la salubrité, à la sécurité et au voisinage.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière et les entrepôts, uniquement sur les unités foncières déjà occupées par ce type de construction (établissement existant).
- Les aires de stationnement, à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.

En outre, uniquement dans le secteur UGa :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, uniquement s'il s'agit d'une extension (de construction existante) d'emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup>.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UG - 3 : ACCES ET VOIRIE

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

#### 1 - ACCES

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

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

Il ne sera admis qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière sur chaque voie de desserte. La largeur des accès sera de **4 mètres** au maximum.

#### 2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies créées devront avoir une largeur minimale de **3,5 mètres** et être réalisées en matériaux perméables.

Si elles sont à la fois ouvertes au public et fermées à la circulation automobile, elles ne devront pas être en impasse.

Si elles sont en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## **ARTICLE UG - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales.

Les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées dans les réseaux dans la limite d'un débit de fuite maximal de 2 l/s/ha.

### **3 - ELECTRICITE**

Les réseaux d'électricité doivent être enterrés.

## **ARTICLE UG - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Aucune prescription.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

En outre, elles doivent s'implanter dans la bande d'implantation légendée au document graphique, pour les unités foncières concernées.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes, à condition d'être réalisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul maximum de 50m.

. En outre, dans l'ensemble de la zone :

Le cas échéant, la limite d'emprise de l'emplacement réservé pour élargissement ou création de voie se substitue à l'alignement.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres du rail de la voie ferrée de circulation principale la plus proche.

### **ARTICLE UG - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives latérales. Néanmoins, elles pourront s'implanter sur une limite séparative latérale.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur totale, mesurée au point de la construction le plus proche de la limite séparative concernée, avec un minimum de 5 mètres.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes, à condition d'être réalisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait maximum de 50m.

. Définition de la hauteur totale des constructions :

La hauteur totale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et la hauteur du point le plus haut de la construction, mesurée à l'aplomb de ce point. Les souches de cheminée ne sont pas prises en compte pour définir cette hauteur.

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

Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies (à l'exception des châssis fixes à verres translucides de type pavés de verre et des bouches d'aération ne laissant pas passer le regard) ne soient masquées par aucune partie de construction qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En outre, les constructions sur une même propriété doivent être soit accolées, soit implantées à au moins 5 mètres l'une de l'autre.

## ARTICLE UG - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

. Dans l'ensemble de la zone UG à l'exception des secteurs UGb, UGc et UGd :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

. Dans les secteurs UGb et UGc :

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

. Dans le secteur UGd :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale du terrain.

. En outre, dans l'ensemble de la zone UG :

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 5 m<sup>2</sup>.

Les abris de jardin pris en compte dans ce total sont ceux autorisés à compter de la date d'approbation du P.L.U.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers.

## ARTICLE UG - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La **hauteur H** ne doit pas excéder **6,50 mètres**.

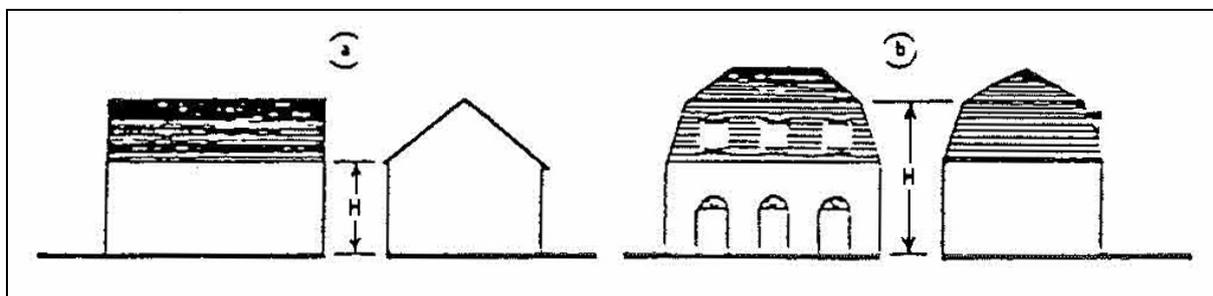
- En outre, la hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

## Définition de la hauteur maximale H :

La hauteur H des constructions est définie par la différence d'altitude la plus importante entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- a) l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes,
- c) l'égout du terrasson pour les toitures pour les toitures "brisées" et notamment celles dites "à la Mansart".

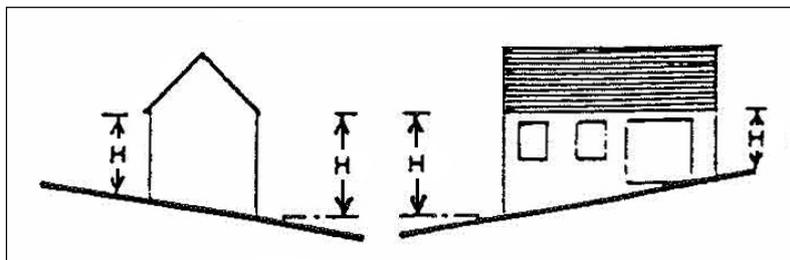
La hauteur H se mesure à l'aplomb de chacun de ces points.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire-voie,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur.

Sur les terrains en pente, la hauteur H se mesure à la fois en amont de la construction et en aval.



## **ARTICLE UG - 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### FACADES

En cas de façade - pignon, sa longueur sera au maximum de 8 mètres, et la longueur des façades latérales sera au maximum de 9 mètres.

En cas de façade avec toiture en batière, sa longueur sera au maximum de 13 mètres, et la longueur des façades latérales sera au maximum de 9 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions agricoles.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

## TOITURES

La toiture des constructions principales doit être à deux versants, dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions agricoles.

## PERCEMENTS

La forme des lucarnes devra être jacobine, à capucine, ou passante.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles sont de taille modeste (maximum 80x100cm). Elles seront plus hautes que larges, et disposées en fonction de la composition de façade : alignées sur les fenêtres des étages inférieurs et encastrées sans saillie dans la couverture. Un seul niveau de fenêtres de toit par rampant de toiture est autorisé, celui-ci devra être situé en partie basse du rampant de la toiture.

## MENUISERIES

Les menuiseries présentant l'aspect et le grain du plastique sont interdites.

Les caissons apparents des volets roulants sont interdits.

## ABRIS DE JARDINS

Les abris de jardin ne devront pas présenter l'aspect et le grain du plastique.

## CLOTURES

. Dans le secteur UGb :

Les clôtures sur rue au droit de la façade principale :

\* auront une hauteur maximale de 1,50 m à compter du terrain naturel,

\* seront constituées :

- soit d'un grillage vert, doublé d'une haie vive,
- soit d'un mur bahut d'aspect soigné (l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit), de 50 cm de hauteur au maximum, surmonté d'un grillage doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales.

Les portails seront d'un modèle simple, l'arase supérieure sera horizontale et la couleur blanche est proscrite. Ils devront s'harmoniser avec les clôtures.

. Dans le secteur UGc :

- Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 60 cm à compter du terrain naturel.

. Dans le restant de la zone UG :

- Les clôtures sur rue :

\* L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

\* Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres à compter du terrain naturel.

\* Elles seront composées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 60 cm,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm, complété par une grille ajourée d'aspect métallique,
- soit d'un grillage présentant l'aspect et le grain du métal, doublé d'une haie vive.

\* Les portes, portillons ou portails seront de même hauteur que la clôture, et présenteront un aspect compatible avec les menuiseries de la maison, sans pour autant présenter l'aspect et le grain du plastique. Ils seront droits en partie haute.

- En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage présentant l'aspect et le grain du métal, doublé d'une haie vive.

## **ARTICLE UG - 12 : STATIONNEMENT**

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

Il est exigé au minimum :

<b>Nature de la construction</b>	<b>Nombre minimal de places requises</b>
1. Constructions à usage d'habitation (hors logements locatifs sociaux)	- 1 place pour les constructions de moins de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher, - 2 places pour les constructions de 40 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher (inclus), - et 1 place supplémentaire par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> supplémentaire, pour les constructions de plus de 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher. - En tous les cas, au minimum 1 place par unité d'habitation.
2. Hébergement hôtelier	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 emplacement pour les bus à partir de 1500 m <sup>2</sup> de plancher
3. Constructions à usage de bureaux (services, professions libérales...)	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Commerces	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
5. Industrie	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
6. Artisanat	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
7. Entrepôts	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher

8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.
---	--

En cas d'établissement intégrant des locaux de plusieurs types, les besoins seront calculés par types de locaux.

Les places de stationnement seront aménagées à l'intérieur de la propriété. L'une d'entre elle au moins sera réalisée dans une bande de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie. L'aménagement devra être réalisé de manière à assurer le stockage et la giration des véhicules de manière effective.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,3 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres de dégagement

### **ARTICLE UG - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

Les éléments naturels protégés sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable. La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les rues ou sentiers protégés sont repérés au plan de zonage. Leur tracé est à conserver.

50% de la superficie totale du terrain d'assiette sera constitué d'espaces de pleine terre végétalisée d'une profondeur minimale de 0,50 mètre.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les aires de stationnement, les voies d'accès, les espaces de manœuvre des véhicules motorisés, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre.

Les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins trois arbres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **3 places** réalisées. Elles doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les voiries neuves doivent être réalisées en matériaux perméables.

# CHAPITRE UH

La zone UH est une zone principalement dédiée à l'hébergement hôtelier et aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) est susceptible de limiter l'usage du sol. Ses règles s'appliquent de plein droit.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au P.L.U. matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant :

- Des risques de tassement du sol liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau.

D'autres risques ont également été identifiés :

- Des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (terrains 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 » figurant dans le rapport de présentation
- Des terrains alluvionnaires compressibles. Les constructeurs sont invités à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau dans ces secteurs.
- Des risques d'inondations par remontées de nappes
- L'usine de potabilisation de l'eau située à Méry-sur-Oise génère des périmètres de risques.

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

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS :**

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux, d'artisanat, d'industrie, et d'exploitation agricole ou forestière.
- Les entrepôts
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts

### **ARTICLE UH - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :**

- Les aires de stationnement, à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH - 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1 - ACCES**

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

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

## **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **ARTICLE UH - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### ***a) Eaux usées***

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

##### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales.

Les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées dans les réseaux dans la limite d'un débit de fuite maximal de 2 l/s/ha.

#### **3 - ELECTRICITE**

Les réseaux d'électricité doivent être enterrés.

### **ARTICLE UH - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Aucune prescription.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées, ou avec un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur totale,

mesurée au point de la construction le plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie.

Le cas échéant, la limite d'emprise de l'emplacement réservé pour élargissement ou création de voie se substitue à l'alignement.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul maximum de 50m.

. Définition de la hauteur totale des constructions :

La hauteur totale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et la hauteur du point le plus haut de la construction, mesurée à l'aplomb de ce point. Les souches de cheminée ne sont pas prises en compte pour définir cette hauteur.

#### **ARTICLE UH - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent être édifiées sur la limite séparative, ou avec un recul avec un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur totale, mesurée au point de la construction le plus proche de la limite séparative concernée. avec un minimum de 5 mètres.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait maximum de 50m.

. Définition de la hauteur totale des constructions :

La hauteur totale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et la hauteur du point le plus haut de la construction, mesurée à l'aplomb de ce point. Les souches de cheminée ne sont pas prises en compte pour définir cette hauteur.

## **ARTICLE UH - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UH - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UH - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11,50 mètres en tout point de la construction, mesurée par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

## **ARTICLE UH - 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant au point de vue des volumes que de l'aspect des façades et des couvertures.

## **ARTICLE UH - 12 : STATIONNEMENT**

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

Il est exigé au minimum :

<b>Nature de la construction</b>	<b>Nombre minimal de places requises</b>
1. Hébergement hôtelier	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 emplacement pour les bus à partir de 1500 m <sup>2</sup> de plancher
3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

En cas d'établissement intégrant des locaux de plusieurs types, les besoins seront calculés par types de locaux.

Les places de stationnement seront aménagées à l'intérieur de la propriété ; l'aménagement devra être réalisé de manière à assurer le stockage et la giration des véhicules de manière effective.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,3 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres de dégagement

### **ARTICLE UH - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions et installations doivent être accompagnées de plantations d'arbres de haute-tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les aires de stationnement, les aires de stockage et les dépôts doivent être entourés par des haies vives à feuillage suffisamment denses pour former écran. Il en sera de même des voies d'accès situées à proximité des limites parcellaires.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **3 places** réalisées. Elles doivent être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500m<sup>2</sup>. Elles doivent être réalisées en matériaux perméables.

# CHAPITRE UI

La zone UI est une zone principalement dédiée aux activités économiques.

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

Ont été notamment identifiés :

- Des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (terrains 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 » figurant dans le rapport de présentation.
- L'usine de potabilisation de l'eau située à Méry-sur-Oise génère des périmètres de risques.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**SONT INTERDITS :**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf si elles sont liées à la voirie et aux réseaux divers
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les aires de jeux et de sport
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions

## ARTICLE UI - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements autorisés, dans la limite d'une construction par unité foncière et d'une surface de plancher maximale de 80 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'artisanat, et d'industrie, à condition de ne pas nuire à la salubrité, à la sécurité et au voisinage.
- Les constructions à usage de bureaux, les entrepôts et les dépôts, à conditions qu'ils soient directement liés et nécessaires à une destination autorisée et présente dans la zone, et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les aires de stationnement, à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI - 3 : ACCES ET VOIRIE

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

#### 1 - ACCES

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

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

La largeur des accès sera de **5 mètres** au maximum.

## **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **ARTICLE UI - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif d'assainissement peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales.

Les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées dans les réseaux dans la limite d'un débit de fuite maximal de 2 l/s/ha.

#### **3 - ELECTRICITE**

Les réseaux d'électricité doivent être enterrés.

### **ARTICLE UI - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Aucune prescription.

### **ARTICLE UI - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Le cas échéant, la limite d'emprise de l'emplacement réservé pour élargissement ou création de voie se substitue à l'alignement.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul maximum de 50m.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

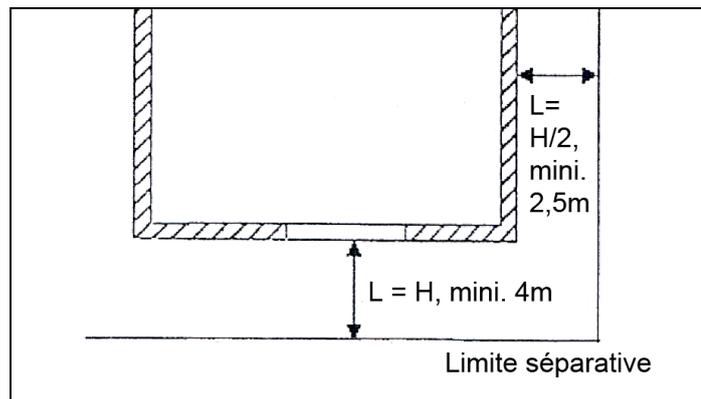
Les constructions doivent respecter les marges d'isolement décrites ci-dessous.

### MARGES D'ISOLEMENT

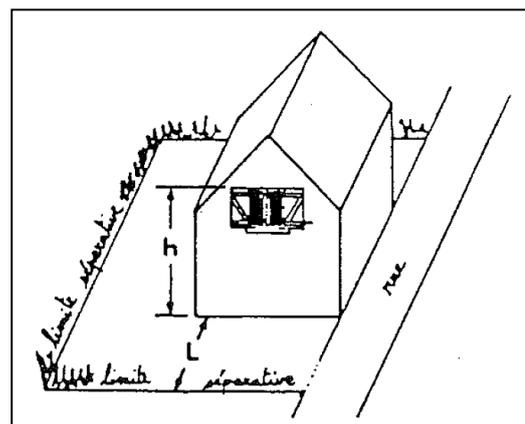
La largeur  $L$  des marges d'isolement est la distance horizontale entre tout point de la construction et la limite séparative la plus proche.

La largeur  $L$  doit être au moins égale à la hauteur  $H$  (définie à l'article UI-10) de la construction, mesurée au droit de la limite séparative la plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

Cette largeur  $L$  peut être réduite à la moitié de la hauteur  $H$  (soit  $H/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres, si le mur et la toiture qui font face à la limite séparative ne comportent aucun type d'ouverture ou de châssis, à l'exception des châssis fixes à verres translucides (de type pavés de verre) et des bouches d'aération ne laissant pas passer le regard.



En outre, lorsqu'il existe une baie orientée vers une limite séparative, la largeur  $L$  doit être au moins égale à la différence d'altitude ( $h$ ) entre la sous-face du linteau de la baie et le niveau du terrain naturel à l'aplomb de cette baie.



. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait maximum de 50m.

#### **ARTICLE UI - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE UI - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE UI - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur H des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

Une hauteur ponctuellement supérieure est autorisée si elle est justifiée pour des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.

#### **ARTICLE UI - 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant au point de vue des volumes que de l'aspect des façades et des couvertures.

Les façades présenteront une dominance de couleur neutre, d'aspect mat. Les couleurs vives ne seront utilisées que de façon très ponctuelle.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les ouvertures seront proportionnées au volume.

## ARTICLE UI - 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Nature de la construction	Nombre minimal de places requises
1. Constructions à usage d'habitation (hors logements locatifs sociaux)	- 1 place pour les constructions de moins de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher, - 2 places pour les constructions de 40 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher (inclus), - En tous les cas, au minimum 1 place par unité d'habitation.
2. Constructions à usage de bureaux (services, professions libérales...)	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. Industrie	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Artisanat	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
5. Entrepôts	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher

En cas d'établissement intégrant des locaux de plusieurs types, les besoins seront calculés par types de locaux.

Les places de stationnement seront aménagées à l'intérieur de la propriété ; l'aménagement devra être réalisé de manière à assurer le stockage et la giration des véhicules de manière effective.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,3 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres de dégagement

## ARTICLE UI - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions et installations doivent être accompagnées de plantations d'arbres de haute-tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les aires de stationnement, les aires de stockage et les dépôts doivent être entourés par des haies vives à feuillage suffisamment denses pour former écran. Il en sera de même des voies d'accès situées à proximité des limites parcellaires.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **3 places** réalisées. Elles doivent être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500m<sup>2</sup>. Elles doivent être réalisées en matériaux perméables.

- Traitement paysager en limite Nord de la zone :

Lorsque la limite séparative coïncide avec une limite de zone 1AU, les marges d'isolement prévues à l'article UI - 7 doivent comporter au moins 2 rangées d'arbres de haute tige, complétées par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former écran.

# CHAPITRE UL

La zone UL est une zone principalement dédiée aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) est susceptible de limiter l'usage du sol. Ses règles s'appliquent de plein droit.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au P.L.U. matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant :

- Des risques de tassement du sol liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau.

D'autres risques ont également été identifiés :

- Des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (terrains 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 » figurant dans le rapport de présentation
- Des terrains alluvionnaires compressibles. Les constructeurs sont invités à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau dans ces secteurs.
- Des risques d'inondations par remontées de nappes
- L'usine de potabilisation de l'eau située à Méry-sur-Oise génère des périmètres de risques.

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

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS :**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'industrie, et d'exploitation agricole ou forestière.
- Les entrepôts
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts

### **ARTICLE UL - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :**

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements autorisés, dans la limite d'une construction par unité foncière et d'une surface de plancher maximale de 80 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de bureaux, à conditions qu'ils soient directement liés et nécessaires à une destination autorisée et présente dans la zone, et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les aires de stationnement, à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL - 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

## **1 - ACCES**

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

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

## **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

# **ARTICLE UL - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

## **2 - ASSAINISSEMENT**

### ***a) Eaux usées***

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales.

Les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées dans les réseaux dans la limite d'un débit de fuite maximal de 2 l/s/ha.

## **3 - ELECTRICITE**

Les réseaux d'électricité doivent être enterrés.

## **ARTICLE UL - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UL - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées, ou avec un recul égal au moins égal à la moitié de leur hauteur totale, mesurée au point de la construction le plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie.

Le cas échéant, la limite d'emprise de l'emplacement réservé pour élargissement ou création de voie se substitue à l'alignement.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul maximum de 50m.

. Définition de la hauteur totale des constructions :

La hauteur totale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et la hauteur du point le plus haut de la construction, mesurée à l'aplomb de ce point. Les souches de cheminée ne sont pas prises en compte pour définir cette hauteur.

## **ARTICLE UL - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent être édifiées sur la limite séparative, ou avec un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur totale, mesurée au point de la construction le plus proche de la limite séparative concernée, avec un minimum de 5 mètres.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait maximum de 50m.

#### . Définition de la hauteur totale des constructions :

La hauteur totale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et la hauteur du point le plus haut de la construction, mesurée à l'aplomb de ce point. Les souches de cheminée ne sont pas prises en compte pour définir cette hauteur.

#### **ARTICLE UL - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE UL - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE UL - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres en tout point de la construction, mesurée par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

Toutefois, les extensions des constructions existantes peuvent s'aligner sur la hauteur de ces dernières.

#### **ARTICLE UL - 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant au point de vue des volumes que de l'aspect des façades et des couvertures.

#### **ARTICLE UL - 12 : STATIONNEMENT**

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

Il est exigé au minimum :

Nature de la construction	Nombre minimal de places requises
1. Constructions à usage d'habitation (hors logements locatifs sociaux)	- 1 place pour les constructions de moins de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher, - 2 places pour les constructions de 40 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher (inclus), - En tous les cas, au minimum 1 place par unité d'habitation.
2. Constructions à usage de bureaux (services, professions libérales...)	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

En cas d'établissement intégrant des locaux de plusieurs types, les besoins seront calculés par types de locaux.

Les places de stationnement seront aménagées à l'intérieur de la propriété ; l'aménagement devra être réalisé de manière à assurer le stockage et la giration des véhicules de manière effective.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,3 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres de dégagement

### ARTICLE UL - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions et installations doivent être accompagnées de plantations d'arbres de haute-tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les aires de stationnement, les aires de stockage et les dépôts doivent être entourés par des haies vives à feuillage suffisamment denses pour former écran. Il en sera de même des voies d'accès situées à proximité des limites parcellaires.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **3 places** réalisées. Elles doivent être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500m<sup>2</sup>. Elles doivent être réalisées en matériaux perméables.

**TITRE 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

---

# CHAPITRE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser à vocation principale résidentielle.

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

Ont été notamment identifiés :

- L'usine de potabilisation de l'eau située à Méry-sur-Oise génère des périmètres de risques.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**SONT INTERDITS :**

- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts divers
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules

### ARTICLE 1AU - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**1) SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :**

- Les dépendances des constructions à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse d'abris de jardins d'emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 m, à raison d'un seul abri par unité foncière au maximum.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, à condition de ne pas nuire à la salubrité, à la sécurité et au voisinage.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière et les entrepôts, uniquement sur les unités foncières déjà occupées par ce type de construction (établissement existant).

- Les aires de stationnement, à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.

- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.

2) En outre, toutes les constructions et installations admises dans la zone sont autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés :

- le réseau d'eau de caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

3) En outre, lorsqu'il existe une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations doivent en respecter les prescriptions.

4) En outre, les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné ou être réalisées par tranches.

Dans le cas de réalisation par tranche, elles ne devront pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU - 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1 - ACCES**

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

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

## **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies créées devront avoir une largeur minimale de **3,5 mètres**.

Si elles sont à la fois ouvertes au public et fermées à la circulation automobile, elles ne devront pas être en impasse.

Si elles sont en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## **ARTICLE 1AU - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### ***a) Eaux usées***

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

#### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales.

Les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées dans les réseaux dans la limite d'un débit de fuite maximal de 2 l/s/ha.

### **3 - ELECTRICITE**

Les réseaux d'électricité doivent être enterrés.

## **ARTICLE 1AU - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Aucune prescription.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul maximum de 50m.

## **ARTICLE 1AU - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives latérales. Néanmoins, elles pourront s'implanter sur une limite séparative latérale.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur totale, mesurée au point de la construction le plus proche de la limite séparative concernée, avec un minimum de 5 mètres.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait maximum de 50m.

. Définition de la hauteur totale des constructions :

La hauteur totale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et la hauteur du point le plus haut de la construction, mesurée à l'aplomb de ce point. Les souches de cheminée ne sont pas prises en compte pour définir cette hauteur.

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

Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies (à l'exception des châssis fixes à verres translucides de type pavés de verre et des bouches d'aération ne laissant pas passer le regard) ne soient masquées par aucune partie de construction qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En outre, les constructions sur une même propriété doivent être soit accolées, soit implantées à au moins 8 mètres l'une de l'autre.

## **ARTICLE 1AU - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 5 m<sup>2</sup>.

Les abris de jardin pris en compte dans ce total sont ceux autorisés à compter de la date d'approbation du P.L.U.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers.

## **ARTICLE 1AU - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La **hauteur totale** des constructions ne doit pas excéder **8 mètres**.

- En outre, la hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

. Définition de la hauteur totale des constructions :

La hauteur totale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et la hauteur du point le plus haut de la construction, mesurée à l'aplomb de ce point. Les souches de cheminée ne sont pas prises en compte pour définir cette hauteur.

## **ARTICLE 1AU - 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier,

sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif :

Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant au point de vue des volumes que de l'aspect des façades et des couvertures.

Pour les autres constructions :

## FACADES

La longueur de façade sera au maximum de 15 mètres, pour une épaisseur de 10 mètres.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

## TOITURES

La toiture des constructions principales doit être à deux versants, dont la pente sera comprise entre 30° et 40°.

## PERCEMENTS

La forme des lucarnes devra être jacobine, à capucine, ou passante.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles sont de taille modeste (maximum 80x100cm). Elles seront plus hautes que larges, et disposées en fonction de la composition de façade : alignées sur les fenêtres des étages inférieurs et encastrées sans saillie dans la couverture. Un seul niveau de fenêtres de toit par rampant de toiture est autorisé, celui-ci devra être situé en partie basse du rampant de la toiture.

## MENUISERIES

Les menuiseries présentant l'aspect et le grain du plastique sont interdites.

Les caissons apparents des volets roulants sont interdits.

## ABRIS DE JARDINS

Les abris de jardin ne devront pas présenter l'aspect et le grain du plastique.

## CLOTURES

- Les clôtures sur rue :

\* L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

\* Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres à compter du terrain naturel.

\* Elles seront composées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 60 cm,

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm, complété par une grille ajourée d'aspect métallique,

- soit d'un grillage présentant l'aspect et le grain du métal, doublé d'une haie vive.

\* Les portes, portillons ou portails seront de même hauteur que la clôture, et présenteront un aspect compatible avec les menuiseries de la maison, sans pour autant présenter l'aspect et le grain du plastique. Ils seront droits en partie haute.

- En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage présentant l'aspect et le grain du métal, doublé d'une haie vive.

## ARTICLE 1AU - 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Nature de la construction	Nombre minimal de places requises
1. Constructions à usage d'habitation (hors logements locatifs sociaux)	- 1 place pour les constructions de moins de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher, - 2 places pour les constructions de 40 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher (inclus), - et 1 place supplémentaire par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> supplémentaire, pour les constructions de plus de 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher. - En tous les cas, au minimum 1 place par unité d'habitation.
2. Hébergement hôtelier	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 emplacement pour les bus à partir de 1500 m <sup>2</sup> de plancher
3. Constructions à usage de bureaux (services, professions libérales...)	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Commerces	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
5. Industrie	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
6. Artisanat	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
7. Entrepôts	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

En cas d'établissement intégrant des locaux de plusieurs types, les besoins seront calculés par types de locaux.

Les places de stationnement seront aménagées à l'intérieur de la propriété ; l'aménagement devra être réalisé de manière à assurer le stockage et la giration des véhicules de manière effective.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,3 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres de dégagement

### **ARTICLE 1AU - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les rues ou sentiers piétonniers protégés sont repérés au plan de zonage. Leur tracé est à conserver.

50% de la superficie totale du terrain d'assiette sera constitué d'espaces de pleine terre végétalisée d'une profondeur minimale de 0,50 mètre.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les aires de stationnement, les voies d'accès, les espaces de manœuvre des véhicules motorisés, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre.

Les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins trois arbres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **3 places** réalisées. Elles doivent être réalisées en matériaux perméables.

**TITRE 4**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

---

# CHAPITRE A

La zone A est une zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend les secteurs Aa et Ab.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au P.L.U. matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant :

- Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR (ex. R111.3)
- Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par le périmètre cité ci-dessus.

D'autres risques ont également été identifiés :

- Des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (terrains 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 » figurant dans le rapport de présentation
- Des terrains compressibles d'origine anthropique. Dans ce secteur, il conviendrait de s'orienter vers une utilisation du sol compatible avec le caractère compressible des terrains.
- Des risques d'inondations par remontées de nappes
- L'usine de potabilisation de l'eau située à Méry-sur-Oise génère des périmètres de risques.

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

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITES :**

Toutes les constructions et installations non citées à l'article 2.

### **ARTICLE A - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par un plan local d'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :**

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux constructions et installations autorisées.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A - 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

Leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

### **ARTICLE A - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

## **2 - ASSAINISSEMENT**

### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales.

## **ARTICLE A - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Aucune prescription.

## **ARTICLE A - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ab :

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

De part et d'autre de la RD 928, les constructions devront respecter un recul minimum de 150 mètres.

. Dans le secteur Ab :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées, soit en recul de 1 mètre.

. Toutefois, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes, à condition d'être réalisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul maximum de 50m.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes, à condition d'être réalisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait maximum de 50m.

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

Aucune prescription.

## ARTICLE A - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription.

## ARTICLE A - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone.

. Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Aa et Ab :

La **hauteur des constructions** ne doit pas excéder **6,50 mètres** au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

. Dans les secteurs Aa et Ab :

La **hauteur des constructions** ne doit pas excéder **3,50 mètres** au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

## ARTICLE A - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 1) Constructions agricoles :

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux serres, aux constructions de faible hauteur et d'emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> et aux installations techniques.

#### VOLUMES, TOITURES

Les volumes complexes sont interdits. Les constructions présenteront une volumétrie à dominante horizontale, sur plan rectangulaire.

Les toitures seront à deux versants sans acrotère, de teinte foncée. La pente minimale sera de 10°. En tous les cas, les toitures plates sont interdites.

L'ensemble de la couverture présentera la même couleur.

#### FACADES

Les façades présenteront l'aspect et le grain du bois non verni au-dessus de 1,80m de hauteur.

Les matériaux présenteront un aspect mat.

### 2) Constructions à usage d'habitation :

#### VOLUMES, TOITURES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La toiture des constructions principales doit être à deux versants, dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.

#### MENUISERIES

Les menuiseries présentant l'aspect et le grain du plastique sont interdites.

Les caissons apparents des volets roulants sont interdits.

#### CLOTURES

- Les clôtures sur rue :

\* L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

\* Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres à compter du terrain naturel.

\* Elles seront composées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 60 cm,
- soit d'un grillage présentant l'aspect et le grain du métal, doublé d'une haie vive.

\* Les portes, portillons ou portails seront de même hauteur que la clôture, et présenteront un aspect compatible avec les menuiseries de la maison, sans pour autant présenter l'aspect et le grain du plastique. Ils seront droits en partie haute.

- En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage présentant l'aspect et le grain du métal, doublé d'une haie vive.

## **ARTICLE A - 12 : STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement seront aménagées à l'intérieur de la propriété ; l'aménagement devra être réalisé de manière à assurer le stockage et la giration des véhicules de manière effective.

## **ARTICLE A - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

Les éléments naturels protégés sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable. La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les rues ou sentiers protégés sont repérés au plan de zonage. Leur tracé est à conserver. Les bandes enherbées latérales sont à conserver.

Les constructions et installations doivent être accompagnées de plantations d'arbres de haute-tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les dépôts agricoles permanents doivent être entourés par des haies vives à feuillage suffisamment denses pour former écran.

- Plantations obligatoires :

Les plantations obligatoires localisées sur le plan seront constituées d'une haie vive à feuillage suffisamment dense et d'une épaisseur suffisante pour former écran.

**TITRE 5**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES**

---

# CHAPITRE N

La zone N est une zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) est susceptible de limiter l'usage du sol. Ses règles s'appliquent de plein droit.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au P.L.U. matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant :

- Des risques de tassement du sol liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau.
- Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR (ex. R111.3)
- Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par le périmètre cité ci-dessus.

D'autres risques ont également été identifiés :

- Des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (terrains 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 » figurant dans le rapport de présentation
- Des terrains alluvionnaires compressibles. Les constructeurs sont invités à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau dans ces secteurs.
- Des risques d'inondations par remontées de nappes
- Un diagnostic des aléas de mouvement de terrain liés à l'instabilité des fronts rocheux a été produit par le CETE Ile-de-France en mars 2013.
- L'usine de potabilisation de l'eau située à Méry-sur-Oise génère des périmètres de risques.

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

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### SONT INTERDITES :

Toutes les constructions et installations non citées à l'article 2.

### ARTICLE N - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par un plan local d'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les extension d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> des constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U. et régulièrement édifiées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.

En outre, uniquement dans le secteur Nc :

- Les terrains de camping ainsi que les constructions directement nécessaires à leur fonctionnement à l'exception des habitations légères de loisirs, des parcs résidentiels de loisirs et des résidences mobiles de loisirs.
- Les aires de jeux et de sports et les piscines.

En outre, uniquement dans le secteur Nj :

- Les abris de jardins, à condition que leur emprise au sol soit de 5 m<sup>2</sup> au maximum et leur hauteur de 2,50 m au maximum, à raison d'un seul abri par unité foncière au maximum.

En outre, uniquement dans le secteur Ngv :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N - 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

Leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

### **ARTICLE N - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### ***a) Eaux usées***

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif s'il existe.

##### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales.

### **ARTICLE N - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Aucune prescription.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

. Dans le secteur Ngv :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, soit avec un recul d'au moins 4 mètres.

. Dans le restant de la zone N :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, soit avec un recul d'au moins 0,5 mètre.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes, à condition d'être réalisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

#### **ARTICLE N - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions se mesure au nu de la façade, en-dehors des parties enterrées.

. Dans le secteur Ngv :

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit avec un retrait d'au moins 4 mètres.

. Dans le restant de la zone N :

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit avec un retrait d'au moins 0,5 mètre.

. Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes, à condition d'être réalisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage de la limite séparative.

#### **ARTICLE N - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE N - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

. Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nj :

L'emprise au sol des extensions ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>.

Les extensions pris en compte dans ce total sont celles autorisées à compter de la date d'approbation du P.L.U.

. Dans le secteur Nj :

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 5 m<sup>2</sup>.

Les abris de jardin pris en compte dans ce total sont ceux autorisées à compter de la date d'approbation du P.L.U.

#### **ARTICLE N - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **6,50 mètres** au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

Toutefois, les extensions des constructions existantes peuvent s'aligner sur la hauteur de ces dernières.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone.

. En outre, uniquement dans le secteur Nc :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,50 mètres au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

. En outre, uniquement dans le secteur Nj :

La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

#### **ARTICLE N - 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aucune clôture maçonnée n'est autorisée, sauf autour des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

. Dans le secteur Nc :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.  
L'aspect et le grain du plastique blanc sont interdits.  
L'emploi de matériaux réfléchissants est interdit.

. Dans le secteur Nj :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.  
Les abris de jardin ne devront pas présenter l'aspect et le grain du plastique.

. Dans le restant de la zone N :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.  
La pente de toiture des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 45°.

## **ARTICLE N - 12 : STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

## **ARTICLE N - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

Les éléments naturels protégés sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable. La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les rues ou sentiers protégés sont repérés au plan de zonage. Leur tracé est à conserver. Les bandes enherbées latérales sont à conserver.

Les constructions et installations doivent être accompagnées de plantations d'arbres de haute-tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi

réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

En outre, uniquement dans le secteur Ngv :

Les espaces de transition entre la partie aménagée et le territoire agricole ou naturel devront être traités avec soin et feront l'objet d'écrans végétaux.

## ANNEXE 1 - Lexique

### ACCES

Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

### ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

### CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

### DEPENDANCE

Construction non principale non attenante à un bâtiment principal.

### EMPRISE DE VOIE

Espace délimité par les limites des propriétés riveraines. Il comprend l'espace de circulation, le stationnement latéral, l'accotement, les trottoirs, les fossés, les talus, etc.

### LIMITE D'EMPRISE DE VOIE

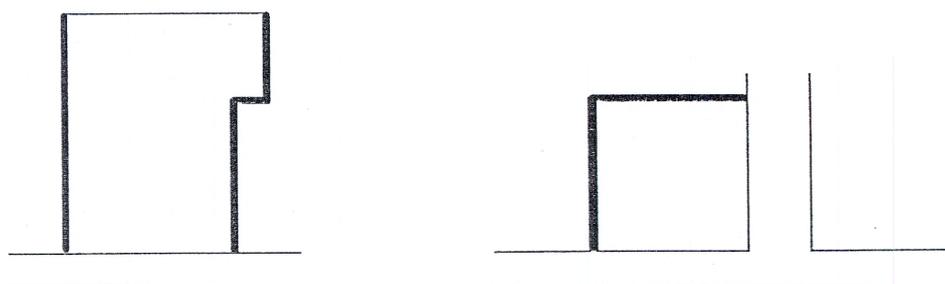
Limite entre un terrain et une voie (publique ou privée) ou une emprise publique.

### LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies et des emprises publiques.

### LIMITES SEPARATIVES LATÉRALES

Les limites latérales d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie ou avec une emprise publique.



**Exemples** : les limites latérales figurent en gras

### **LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE**

Les limites de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

### **PLACE DE STATIONNEMENT**

Emprise foncière d'un véhicule immobilisé.

### **TERRAIN NATUREL**

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

### **VOIE**

Espace, de statut public ou privé, desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et / ou des véhicules.

### **VOIE EN IMPASSE**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul débouché à partir d'une autre voie (privée ou publique) ou d'une autre emprise publique. Elles desservent plusieurs propriétés.

**ANNEXE 2 - Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

<b>1. Equipements scolaires</b>	
• 1 <sup>er</sup> degré	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place / classe
• 2 <sup>ème</sup> degré	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
• supérieur	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> surface de plancher
<b>2. Equipements sanitaires et sociaux</b>	
• Hôpitaux, cliniques	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 0,5 place / chambre
• Maisons de retraite, foyers pour personnes âgées	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Crèches, haltes-garderies	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>3. Equipements culturels</b>	
• Salles des fêtes, salles de congrès, salles de réunions, salles de spectacles	1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Bibliothèque, salles de lecture	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Musées et galeries d'art	1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle
<b>4. Equipements sportifs en salle</b>	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher