

Département du Val d'Oise

Commune de PERSAN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT



Approuvé le 28 juin 2013, modifié les 19 décembre 2014 et 17 mai 2018 et 9 janvier 2023

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>	<b>15</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG</b>	<b>23</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</b>	<b>32</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</b>	<b>41</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI</b>	<b>52</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</b>	<b>58</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>	<b>60</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>	<b>65</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>71</b>

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **PERSAN**.

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

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

- L 111-9 et L 111-10 permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,
- R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,
- R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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**,

2) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

3) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

**Article L.111-3 du Code rural** : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements (E.N.S.),
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,
- les projets d'intérêt général ...

### ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU) et en zones à protéger (dites zones A pour agricole et N pour naturelle). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L.123-9 et R.123-32 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130-1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UB, UE, UG, UI.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : 1AU, 1AUI, 2AU

3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole : A et la zone naturelle : N.

4) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

5) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

### ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

### Effets d'un changement de destination

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du Plan Local d'Urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

## **ARTICLE 5- DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES**

### **Monuments et éléments de paysage à protéger (L.123-1-5-7°)**

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée aux documents graphiques en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

### **Risque naturel retrait-gonflement des sols argileux**

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

### **Archéologie préventive**

Il convient de rappeler que tous les sites archéologiques sont concernés par les nouvelles dispositions législatives et réglementaires de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Il est également rappelé que des dispositions de la loi du 27 septembre 1941 sur l'archéologie, relatives notamment aux découvertes fortuites sont applicables sur le territoire communal.

## **ARTICLE 6- LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

## TITRE 2

### II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- la zone UA : zone du centre-ville
- la zone UB : zone à dominante d'habitat collectif
- la zone UG : zone de tissu pavillonnaire
- la zone UI : zone d'activités économiques

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone centrale se caractérise par un tissu urbain où les bâtiments sont en majorité construits à l'alignement. Elle intègre l'axe commerçant composé par les rues G. Vermeire, J. Jaurès et J. Vogt.

Elle a pour vocation d'accueillir de l'habitat sous forme d'immeubles collectifs de taille moyenne et de maisons individuelles, des équipements publics, du commerce, des services et des activités compatibles avec l'habitat.

### Secteur à projet sur le site de la ferme de Persan

En application de l'article L 123- 2a du code de l'urbanisme, un secteur à projet est délimité sur le site de la ferme de Persan. Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> y sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. »

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Les constructions à destination industrielle, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination agricole, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement :
  - des caravanes isolées,
  - des résidences mobiles d'habitation,
  - des habitations légères de loisir et des résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

En outre, en application de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme, sur le secteur à projet délimité sur les documents graphiques, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

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

#### 1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les installations soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées, à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
- les occupations du sol liées aux activités portuaires
- les dépôts couverts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations à vocation industrielle ou agricole existantes à la date d'approbation du PLU, si les conditions suivantes sont respectées :
  - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire
  - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols liés :
  - avec les travaux de construction
  - ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits
  - ou avec les travaux de voiries et réseaux divers
- le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur

- les dépôts et les aires de stockage à l'air libre liés à l'activité portuaire
- dans le secteur à projet délimité sur les documents graphiques, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés

## 2- Protections, risques et nuisances

### PPRIVO

Une partie de la zone UA est couverte par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée de l'Oise (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

### Dans les secteurs couverts par le PPRIVO

Des mesures administratives et techniques de prévention seront mises en œuvre tant pour assurer la protection des biens et des personnes que pour sauvegarder le fleuve.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra être accompagnée d'un plan altimétrique établi par un géomètre, indiquant le système de références IGN 1969 ou NGF ORTHO et sera soumis à l'avis du service compétent en matière d'inondations.

Une étude hydraulique pourra être demandée pour ces projets importants.

### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation

La voie ferrée Épinay-Villetaneuse / Le Tréport est de type 3.

La voie ferrée Persan-Beaumont / Creil est de type 2.

Les voies RD 4Z et RD 78 sont de type 4

Dans une bande de :

- 200 m pour les voies de type 2

- 100 m pour les voies de type 3

- 30 m pour les voies de type 4

de part et d'autre des voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### Périmètre de protection éloignée des champs captants d'Asnières sur Oise

Il ne pourra y être autorisé aucun établissement classé (loi du 19/07/1976) et susceptible de polluer les eaux, sauf avis du géologue officiel obligatoirement consulté.

Pour les autres établissements classés, ils ne pourront être autorisés que sous réserve d'application des conditions concernant la manipulation, le transport et le dépôt des produits solides ou liquides susceptibles de polluer l'eau, identiques à celles qui sont fixées pour les établissements situés dans le périmètre de protection rapprochée.

Il sera interdit de creuser des puits ou excavations permanentes de plus de cinq mètres de profondeur sauf avis du géologue officiel. Il ne sera créé dans ce périmètre aucun dépôt d'ordure ménagère, de débris ou de déchets industriels. Les carrières qui y seraient exploitées ne pourront être comblées qu'avec les terres de découverte ou avec les terres ou roches naturelles, à l'exclusion de tous déchets ou débris quelle que soit leur origine.

### Protections du patrimoine bâti et paysager

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

### Servitude de canalisation de gaz : contraintes constructives pour les ERP et les IGH :

- SUP-majorante : dans une bande large (SUP<sup>n°1</sup>) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH sont soumises à la réalisation d'une « analyse de compatibilité » établie par l'aménageur concerné et le permis de construire correspondant ne peut être instruit que si cette analyse recueille un avis favorable du transporteur, ou à défaut du préfet.

- SUP-réduite : dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicables aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation, les constructions d'ERP et IGH visés par ces SUP sont strictement interdites.

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

### ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes en situation de handicap, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### ACCES

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

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès, le cas échéant, doit présenter une largeur minimale de 4 m.

#### LES VOIES NOUVELLES

La largeur des voies nouvelles doit être de 8 m minimum, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et de deux trottoirs.

Toutefois, lorsqu'une voie est en impasse, sa largeur minimale pourra être ramenée à 5 m (une file de voitures et un trottoir).

Les voies en impasse ne devront pas excéder une longueur de 50 m.

Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie (voir annexe).

#### EXEMPTIONS :

- Les équipements publics ou d'intérêt général et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre

### ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

#### 1- Alimentation en eau potable

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### 3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

### 4- Déchets

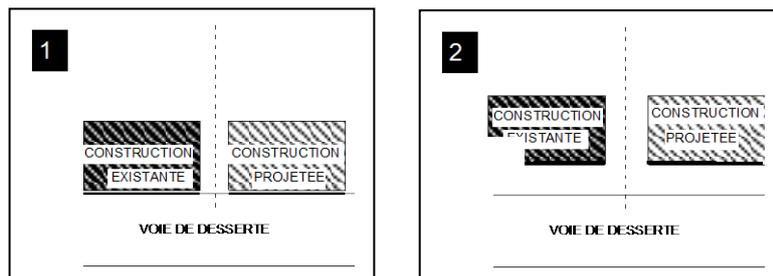
Les opérations de construction de plus de 3 logements et les opérations de construction neuve à destination d'activité et de commerce devront donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

## ARTICLE UA-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être réalisée dans un souci de continuité des fronts bâtis au long des voies. Les constructions seront implantées :



- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (publiques ou privées) ou de la limite d'emprise publique (fig.1),
- soit avec un retrait identique à celui d'une construction implantée sur une parcelle contigüe (fig.2).

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (sans contrainte de distance) est autorisée à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'un mur de clôture dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

### EXEMPTIONS :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt général
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>

**ARTICLE UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La construction sera édifiée sur les deux limites séparatives latérales.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain si l'une au moins des conditions suivantes est respectée :

- La hauteur totale du mur construit, au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,50 m
- lorsqu'une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite

**EXEMPTIONS :**

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

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que cet aménagement se fasse dans la continuité de l'existant.
- aux vérandas,
- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>,
- à la reconstruction des bâtiments existants
- aux équipements publics ou liés à la voirie et aux réseaux divers

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UA-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UA-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), cheminées exclues.

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 m.

La hauteur des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> ne peut excéder 3,5 m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur autorisée.

**EXEMPTIONS :**

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les équipements publics ou d'intérêt général lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- l'aménagement, l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU lorsque des nécessités techniques ou réglementaires le justifient.

**ARTICLE UA-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 bâtiments seront conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est exclue.

### 1. ASPECT GENERAL

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien. L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

Les balcons et les éléments de modénature sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public.

### 2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales seront composées d'éléments à au moins deux versants et doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°, sauf dans le cas de toitures à la Mansart.

Les toitures des bâtiments annexes ainsi que les toitures végétalisées pourront déroger à ces règles.

Les ouvrages en saillie, sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de la construction.

Les châssis oscillo-basculants sont interdits sur les pans de toiture donnant sur l'espace public.

Les lucarnes rampantes (chiens couchés) sont interdites.

### 3. ASPECT DES MATERIAUX ET DES COULEURS

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti. Les teintes vives, ainsi que le blanc pur et le noir sont interdits pour les ravalements des façades des constructions.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée.

### 4. LES VOLETS

Ils seront peints en harmonie avec l'environnement et de façon uniforme sur l'ensemble.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, le coffre sera obligatoirement mis à l'intérieur du bâtiment, sauf impossibilité technique.

### 5. LES CLOTURES

- Clôtures sur voies

Afin d'assurer la continuité d'un bâti existant à l'alignement, les clôtures sur voies devront être exécutées dans un souci de continuité des fronts bâtis le long des voies et en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

L'emploi de plaques de béton est prohibé et toute occultation en tôle ondulée est proscrite.

Les ouvrages d'entrée (pilastres, portails) devront être d'un modèle simple sans décoration inutile.

Les brise-vents (cannisses,...) sont interdits sur voie.

- Clôtures entre deux unités foncières

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2,00 m.

Pour les clôtures réalisées en maçonnerie, un enduit doit être posé sur les deux faces.

### 6. LES BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> seront réalisés en bois ou en matériaux d'aspect similaire à la construction principale.

## 7. LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales (façades, enseignes, ouvertures, publicités,...) devront respecter les principes définis par la charte des devantures commerciales annexée au présent règlement.

### Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux vérandas
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles,
- aux auvents et marquises
- aux équipements publics ou d'intérêt général lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

## **ARTICLE UA 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

Une participation pour non-réalisation de places de stationnement pourra être exigée par la commune.

### **2 - Nombre d'emplacements**

Voir annexe 2.

Dans les immeubles collectifs, les 2/3 au moins des places de stationnement réalisées sur la parcelle devront se situer à l'intérieur des constructions.

Dans les maisons individuelles, il sera réalisé au moins une place de stationnement couverte.

Places visiteurs : dans les opérations de constructions de plus de 3 logements, il sera aménagé en outre une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

Pour les logements sociaux, il sera aménagé une place de stationnement par logement.

### **Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes**

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :  
Construction à destination d'habitation : 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements,  
Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Locaux poussettes :

Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m<sup>2</sup> pour 3 logements.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **ARTICLE UA 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### Aménagement des espaces libres, plantations

15% au moins de la superficie totale du terrain devront être traités en espaces verts plantés.

- **Parcs de stationnement et leurs accès**

Les aires de stationnements doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige, pour 4 places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnements de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives d'essence locale suffisamment dense pour former un écran.

- **Autres espaces**

Les espaces restés libres après implantation des constructions et des parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Pour les opérations de constructions générant plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface de 10 % de la superficie totale du terrain.

Les plantations devront être réalisées via l'utilisation d'essences locales dont la liste est présentée à l'annexe 5 du présent règlement.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UA : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UA 1 à UA 13.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB est caractérisée par un tissu urbain composé d'ensembles coordonnés d'habitations collectives. Elle a vocation à accueillir l'habitat, les équipements publics, les commerces et les services.

Elle comprend le secteur UBa bénéficiant de dispositions particulières à l'article 10.

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

#### ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement :
  - des caravanes isolées,
  - des résidences mobiles d'habitation,
  - des habitations légères de loisir et des résidences mobiles de loisir
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre

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

##### 1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Dans le périmètre défini sur les documents graphiques en vertu de l'article L123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement d'ensemble et les immeubles collectifs à destination d'habitation sont autorisés à condition que 2/3 au moins des locaux commerciaux existants soient recréés en rez-de-chaussée des immeubles construits.
- les installations soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées, à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
- les dépôts couverts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations à vocation industrielle existantes à la date d'approbation du PLU, si les conditions suivantes sont respectées :
  - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire
  - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols liés :
  - avec les travaux de construction
  - ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits
  - ou avec les travaux de voiries et réseaux divers
- le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur

## 2- Protections, risques et nuisances

### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation

La voie ferrée Épinay-Villetaneuse / Le Tréport est de type 3.

La voie ferrée Persan-Beaumont / Creil est de type 2.

Les voies RD 4Z et RD 78 sont de type 4

Dans une bande de :

- 200 m pour les voies de type 2

- 100 m pour les voies de type 3

- 30 m pour les voies de type 4

de part et d'autre des voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### Périmètre de protection éloignée des champs captants d'Asnières sur Oise

Il ne pourra y être autorisé aucun établissement classé (loi du 19/07/1976) et susceptible de polluer les eaux, sauf avis du géologue officiel obligatoirement consulté.

Pour les autres établissements classés, ils ne pourront être autorisés que sous réserve d'application des conditions concernant la manipulation, le transport et le dépôt des produits solides ou liquides susceptibles de polluer l'eau, identiques à celles qui sont fixées pour les établissements situés dans le périmètre de protection rapprochée.

Il sera interdit de creuser des puits ou excavations permanentes de plus de cinq mètres de profondeur sauf avis du géologue officiel. Il ne sera créé dans ce périmètre aucun dépôt d'ordure ménagère, de détritiques ou de déchets industriels. Les carrières qui y seraient exploitées ne pourront être comblées qu'avec les terres de découverte ou avec les terres ou roches naturelles, à l'exclusion de tous déchets ou détritiques quelle que soit leur origine.

### Servitude de canalisation de gaz : contraintes constructives pour les ERP et les IGH :

- SUP-majorante : dans une bande large (SUP<sup>n°1</sup>) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH sont soumises à la réalisation d'une « analyse de compatibilité » établie par l'aménageur concerné et le permis de construire correspondant ne peut être instruit que si cette analyse recueille un avis favorable du transporteur, ou à défaut du préfet.
- SUP-réduite : dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicables aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation, les constructions d'ERP et IGH visés par ces SUP sont strictement interdites.

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

### ARTICLE UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes en situation de handicap, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### ACCES

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

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès, le cas échéant, doit présenter une largeur minimale de 4 m.

#### LES VOIES NOUVELLES

La largeur des voies nouvelles doit être de 8 m minimum, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et de deux trottoirs.

Toutefois, lorsqu'une voie est en impasse, sa largeur minimale pourra être ramenée à 5 m (une file de voitures et un trottoir).

Les voies en impasse ne devront pas excéder une longueur de 50 m.

Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie (voir annexe).

#### EXEMPTIONS :

- Les équipements publics ou d'intérêt général et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre

### **ARTICLE UB 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

#### **2 - Assainissement**

##### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

#### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

#### **4- Déchets**

Les opérations de construction de plus de 3 logements et les opérations de construction neuve à destination d'activité et de commerce devront donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

### **ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Règle de prospect

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

**EXEMPTIONS :**

Cette prescription ne s'applique pas :

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée
- aux équipements publics ou d'intérêt général
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers

**ARTICLE UB 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent respecter la règle d'implantation suivante :

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

**EXEMPTIONS :**

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers

**ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur la moins élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

**EXEMPTIONS :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées

**ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), cheminées exclues.

Dans l'ensemble de la zone hors secteur UBa, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 m.

Dans le secteur UBa, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 11 m.

Dans l'ensemble de la zone y compris secteur UBa, la hauteur des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> ne peut excéder 3,5 m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur autorisée.

#### **EXEMPTIONS :**

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les équipements publics ou d'intérêt général lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- l'aménagement, l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement
- la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU lorsque des nécessités techniques ou réglementaires le justifient.

#### **ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 bâtiments seront conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est exclue.

##### 1. ASPECT GENERAL

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

##### • TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures de bâtiments principaux pourront également avoir des pentes, qui devront alors être comprises entre 30° et 45°.

Les toitures des bâtiments annexes pourront déroger à ces règles.

Les ouvrages en saillie, sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de la construction.

Les lucarnes rampantes (chiens couchés) sont interdites.

##### 3. ASPECT DES MATERIAUX ET DES COULEURS

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti. Les teintes vives, ainsi que le blanc pur et le noir sont interdits pour les ravalements des façades des constructions.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...)

##### 4. LES VOLETS

Ils seront peints en harmonie avec l'environnement et de façon uniforme sur l'ensemble.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, le coffre sera obligatoirement mis à l'intérieur du bâtiment, sauf impossibilité technique.

## 5. LES CLOTURES

- Clôtures sur voies

Afin d'assurer la continuité d'un bâti existant à l'alignement, les clôtures sur voies devront être exécutées conformément aux prescriptions ci-après :

- la hauteur totale de la clôture sera de 2 m
- elles devront comporter un muret de soubassement qui n'excèdera pas 0,80 m, surmonté d'une partie ajourée

L'emploi de plaques de béton est prohibé et toute occultation en tôle ondulée est proscrite.  
Les ouvrages d'entrée (pilastres, portails) devront être d'un modèle simple sans décoration inutile.  
Les brise-vents (cannisses,...) sont interdits sur voie.

- Clôtures entre deux unités foncières

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2 m.

Pour les clôtures réalisées en maçonnerie, un enduit doit être posé sur les deux faces.

Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

## 6. LES BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes seront réalisés en matériaux d'aspect similaire à la construction principale.

## 7. LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales (façades, enseignes, ouvertures, publicités,...) devront respecter les principes définis par la charte des devantures commerciales annexée au présent règlement.

### **EXEMPTIONS :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux vérandas
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles,
- aux auvents et marquises
- aux équipements publics ou d'intérêt général lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

## **ARTICLE UB 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

Une participation pour non-réalisation de places de stationnement pourra être exigée par la commune.

## 2 - Nombre d'emplacements

Voir annexe 2.

Dans les immeubles collectifs, les 2/3 au moins des places de stationnement réalisées sur la parcelle devront se situer à l'intérieur des constructions.

Dans les maisons individuelles, il sera réalisé au moins une place de stationnement couverte.

Places visiteurs : dans les opérations de constructions de plus de 3 logements, il sera aménagé en outre une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

Pour les logements sociaux, il sera aménagé une place de stationnement par logement.

### Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Construction à destination d'habitation : 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements,

Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Locaux poussettes :

Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m<sup>2</sup> pour 3 logements.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## ARTICLE UB 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### Aménagement des espaces libres, plantations

#### *Dispositions générales*

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément, doivent couvrir une superficie au moins égale à 30 % de la superficie totale du terrain. 10 % des espaces ainsi réalisés sont destinés à un usage commun et doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige, par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

#### • Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnements doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige, pour 4 places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnements de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives d'essence locale suffisamment dense pour former un écran.

Les plantations devront être réalisées via l'utilisation d'essences locales dont la liste est présentée à l'annexe 5 du présent règlement.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UB : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UB 1 à UB 13.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à un tissu urbain composé de constructions à destination principale d'habitation de type pavillonnaire.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Les constructions à destination industrielle, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement :
  - des caravanes isolées,
  - des résidences mobiles d'habitation,
  - des habitations légères de loisir et des résidences mobiles de loisir
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre

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

##### 1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les installations soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées, à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
- les dépôts couverts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations à vocation industrielle existantes à la date d'approbation du PLU, si les conditions suivantes sont respectées :
  - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire
  - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols liés :
  - avec les travaux de construction
  - ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits
  - ou avec les travaux de voiries et réseaux divers
- le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur

##### 2- Protections, risques et nuisances

##### PPRIVO

Une partie de la zone UG est couverte par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée de l'Oise (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

#### **Dans les secteurs couverts par le PPRIVO**

Des mesures administratives et techniques de prévention seront mises en œuvre tant pour assurer la protection des biens et des personnes que pour sauvegarder le fleuve.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra être accompagnée d'un plan altimétrique établi par un géomètre, indiquant le système de références IGN 1969 ou NGF ORTHO et sera soumis à l'avis du service compétent en matière d'inondations.

Une étude hydraulique pourra être demandée pour ces projets importants.

#### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation**

La voie ferrée Épinay-Villetaneuse / Le Tréport est de type 3.

La voie ferrée Persan-Beaumont / Creil est de type 2.

Les voies RD 4Z et RD 78 sont de type 4

Dans une bande de :

- 200 m pour les voies de type 2

- 100 m pour les voies de type 3

- 30 m pour les voies de type 4

de part et d'autre des voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Périmètre de protection éloignée des champs captants d'Asnières sur Oise**

Il ne pourra y être autorisé aucun établissement classé (loi du 19/07/1976) et susceptible de polluer les eaux, sauf avis du géologue officiel obligatoirement consulté.

Pour les autres établissements classés, ils ne pourront être autorisés que sous réserve d'application des conditions concernant la manipulation, le transport et le dépôt des produits solides ou liquides susceptibles de polluer l'eau, identiques à celles qui sont fixées pour les établissements situés dans le périmètre de protection rapprochée.

Il sera interdit de creuser des puits ou excavations permanentes de plus de cinq mètres de profondeur sauf avis du géologue officiel. Il ne sera créé dans ce périmètre aucun dépôt d'ordure ménagère, de débris ou de déchets industriels. Les carrières qui y seraient exploitées ne pourront être comblées qu'avec les terres de découverte ou avec les terres ou roches naturelles, à l'exclusion de tous déchets ou débris quelle que soit leur origine.

#### **Protections du patrimoine bâti et paysager**

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

#### **Servitude de canalisation de gaz : contraintes constructives pour les ERP et les IGH :**

SUP-majorante : dans une bande large (SUP n°1) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH sont soumises à la réalisation d'une « analyse de compatibilité » établie par l'aménageur concerné et le permis de construire correspondant ne peut être instruit que si cette analyse recueille un avis favorable du transporteur, ou à défaut du préfet.

SUP-réduite : dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicables aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation, les constructions d'ERP et IGH visés par ces SUP sont strictement interdites.

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

### ARTICLE UG-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes en situation de handicap, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### ACCES

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

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès, le cas échéant, doit présenter une largeur minimale de 4 m.

#### LES VOIES NOUVELLES

La largeur des voies nouvelles doit être de 8 m minimum, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et de deux trottoirs.

Toutefois, lorsqu'une voie est en impasse, sa largeur minimale pourra être ramenée à 5 m (une file de voitures et un trottoir).

Les voies en impasse ne devront pas excéder une longueur de 50 m.

Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

#### EXEMPTIONS :

- Les équipements publics ou d'intérêt général et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre

### ARTICLE UG-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

#### 1- Alimentation en eau potable

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Une étude de filière d'assainissement réalisée par un bureau d'étude agréé doit être fournie avec la demande de permis de construire

Les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

### **4- Déchets**

Les opérations de construction de plus de 3 logements et les opérations de construction neuve à destination d'activité et de commerce devront donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées dans leur totalité à une distance comprise entre 6 m et 25 m de la limite d'emprise des voies publiques, existantes ou à créer.

### **EXEMPTIONS :**

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée
- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>,
- aux équipements publics ou d'intérêt général
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers

**ARTICLE UG 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les deux limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

Le retrait par rapport aux limites séparatives latérales lorsqu'il est appliqué, ne peut être inférieur :

- à 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes
- à 2,50 m si elle n'en comporte pas.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain si l'une au moins des conditions suivantes est respectée sinon les marges d'isolement s'imposent :

- la hauteur totale du mur construit, au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,50 m
- lorsqu'une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite

**EXEMPTIONS :**

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

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>,
- aux équipements publics ou liés à la voirie et aux réseaux divers ou d'intérêt général

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale :

- à 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.
- à 2,50 m si elle n'en comporte pas.

**EXEMPTIONS :**

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

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.
- aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>,
- aux équipements publics ou liés à la voirie et aux réseaux divers ou d'intérêt général

**ARTICLE UG 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Nonobstant l'application des règles du PPRI, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

**EXEMPTIONS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou liés à la voirie et aux réseaux divers ou d'intérêt général
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers

**ARTICLE UG 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), cheminées exclues.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 m.

La hauteur des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> ne peut excéder 3,5 m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur autorisée.

**EXEMPTIONS :**

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les équipements publics ou d'intérêt général lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- l'aménagement, l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU lorsque des nécessités techniques ou réglementaires le justifient.

**ARTICLE UG-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 bâtiments seront conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est exclue.

**1. ASPECT GENERAL**

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien. L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

**2. LES TOITURES**

Les toitures des constructions principales seront composées d'éléments à au moins deux versants et doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°, sauf dans le cas de toitures à la Mansart.

Les toitures des bâtiments annexes ainsi que les toitures végétalisées pourront déroger à ces règles.

Les ouvrages en saillie, sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de la construction.

Les lucarnes rampantes (chiens couchés) sont interdites.

Les ouvertures doivent respecter les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.

### 3. ASPECT DES MATERIAUX ET DES COULEURS

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti. Les teintes vives, ainsi que le blanc pur et le noir sont interdits pour les ravalements des façades des constructions.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée.

### 4. LES VOLETS

Ils seront peints en harmonie avec l'environnement et de façon uniforme sur l'ensemble.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, le coffre sera obligatoirement mis à l'intérieur du bâtiment, sauf impossibilité technique.

### 5. LES CLOTURES

- Clôtures sur voies

Afin d'assurer la continuité d'un bâti existant à l'alignement, les clôtures sur voies devront être exécutées conformément aux prescriptions ci-après :

- la hauteur totale de la clôture sera de 2 m
- elle devra comporter un muret de soubassement qui n'excèdera pas 0,80 m, surmonté d'une partie ajourée

L'emploi de plaques de béton est prohibé et toute occultation en tôle ondulée est proscrite.

Les ouvrages d'entrée (pilastres, portails) devront être d'un modèle simple sans décoration inutile.

Les brise-vents (cannisses,...) sont interdits sur voie.

- Clôtures entre deux unités foncières

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2 m.

Pour les clôtures réalisées en maçonnerie, un enduit doit être posé sur les deux faces.

### 6. LES BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> seront réalisés en bois ou en matériaux d'aspect similaire à la construction principale.

### 7. LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales (façades, enseignes, ouvertures, publicités,...) devront respecter les principes définis par la charte des devantures commerciales annexée au présent règlement.

### Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux vérandas
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles,
- aux auvents et marquises
- aux équipements publics ou d'intérêt général lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

## **ARTICLE UG 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

## 1 - Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

Une participation pour non-réalisation de places de stationnement pourra être exigée par la commune.

## 2 - Nombre d'emplacements

Voir annexe 2.

Dans les immeubles collectifs, les 2/3 au moins des places de stationnement réalisées sur la parcelle devront se situer à l'intérieur des constructions.

Dans les maisons individuelles, il sera réalisé au moins une place de stationnement couverte.

Places visiteurs : dans les opérations de constructions de plus de 3 logements, il sera aménagé en outre une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

Pour les logements sociaux, il sera aménagé une place de stationnement par logement.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## ARTICLE UG 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### Aménagement des espaces libres, plantations

15% au moins de la superficie totale du terrain devront être traités en espaces verts plantés.

- Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnements doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige, pour 4 places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnements de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives d'essence locale suffisamment dense pour former un écran.

- Autres espaces

Les espaces restés libres après implantation des constructions et des parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Pour les opérations de constructions générant plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface de 20 % de la superficie totale du terrain.

Les plantations devront être réalisées via l'utilisation d'essences locales dont la liste est présentée à l'annexe 5 du présent règlement.

### SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UG 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est une zone d'activités principalement réservée aux activités, aux établissements industriels, scientifiques et techniques, aux activités artisanales et commerciales.

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

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

- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement :
  - des caravanes isolées,
  - des résidences mobiles d'habitation,
  - des habitations légères de loisir et des résidences mobiles de loisir
- les décharges
- les aires de stockage à l'air libre
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les équipements destinés à l'accueil ou à l'hébergement d'enfants, de personnes âgées ou en situation de handicap

#### ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités.
- l'extension des habitations existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et qu'après extension la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>
- les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés aux travaux de voiries et réseaux divers

##### 2- Protections, risques et nuisances

###### PPRIVO

Une partie de la zone UI est couverte par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée de l'Oise (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

###### Dans les secteurs couverts par le PPRIVO

Des mesures administratives et techniques de prévention seront mises en œuvre tant pour assurer la protection des biens et des personnes que pour sauvegarder le fleuve.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra être accompagnée d'un plan altimétrique établi par un géomètre, indiquant le système de références IGN 1969 ou NGF ORTHO et sera soumis à l'avis du service compétent en matière d'inondations.

Une étude hydraulique pourra être demandée pour ces projets importants.

###### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation

La voie ferrée Épinay-Villetaneuse / Le Tréport est de type 3.

La voie ferrée Persan-Beaumont / Creil est de type 2.

Les voies RD 4Z et RD 78 sont de type 4

Dans une bande de :

- 200 m pour les voies de type 2
- 100 m pour les voies de type 3
- 30 m pour les voies de type 4

de part et d'autre des voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Périmètre de protection éloignée des champs captants d'Asnières sur Oise**

Il ne pourra y être autorisé aucun établissement classé (loi du 19/07/1976) et susceptible de polluer les eaux, sauf avis du géologue officiel obligatoirement consulté.

Pour les autres établissements classés, ils ne pourront être autorisés que sous réserve d'application des conditions concernant la manipulation, le transport et le dépôt des produits solides ou liquides susceptibles de polluer l'eau, identiques à celles qui sont fixées pour les établissements situés dans le périmètre de protection rapprochée.

Il sera interdit de creuser des puits ou excavations permanentes de plus de cinq mètres de profondeur sauf avis du géologue officiel. Il ne sera créé dans ce périmètre aucun dépôt d'ordure ménagère, de détritiques ou de déchets industriels. Les carrières qui y seraient exploitées ne pourront être comblées qu'avec les terres de découverte ou avec les terres ou roches naturelles, à l'exclusion de tous déchets ou détritiques quelle que soit leur origine.

#### **Protections du patrimoine bâti et paysager**

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

#### **Zone de carrières**

Une partie de la zone UI présente des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières. Toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions et installations autorisées dans ce secteur.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines abandonnées, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

#### **Servitude de canalisation de gaz : contraintes constructives pour les ERP et les IGH :**

- SUP-majorante : dans une bande large (SUP n°1) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH sont soumises à la réalisation d'une « analyse de compatibilité » établie par l'aménageur concerné et le permis de construire correspondant ne peut être instruit que si cette analyse recueille un avis favorable du transporteur, ou à défaut du préfet.
- SUP-réduite : dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicables aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation, les constructions d'ERP et IGH visés par ces SUP sont strictement interdites.

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

### ARTICLE UI 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes en situation de handicap, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### ACCES

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

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

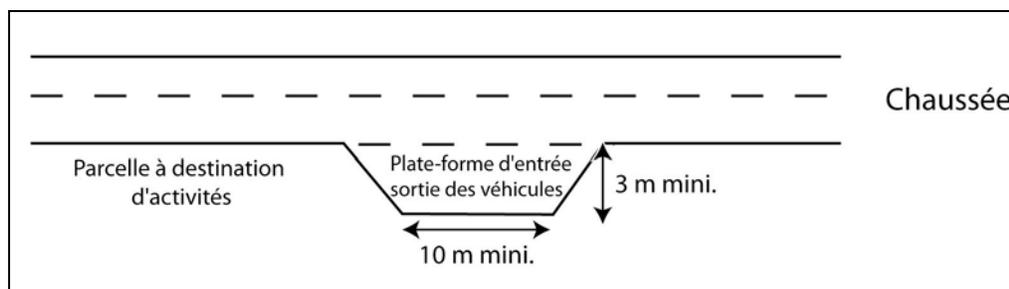
Pour qu'un terrain soit constructible, son accès, le cas échéant, doit présenter une largeur minimale de 4 m.

#### LES VOIES NOUVELLES

La largeur des voies privées et publiques nouvelles sera fixée en fonction du trafic prévisible. En aucun cas cette largeur ne devra être inférieure à 8 m.

Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

Pour les entreprises desservies par des poids lourds, cette plate-forme devra présenter les dimensions minimales présentées sur le schéma ci-dessous.



#### EXEMPTIONS :

- Les équipements publics ou d'intérêt général et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

### ARTICLE UI 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

#### 1- Alimentation en eau potable

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

## 2 - Assainissement

### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées l'installation d'un assainissement autonome est possible.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier).

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## 3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## 4- Déchets

Les opérations de construction neuve à destination d'activité et de commerce devront donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

## ARTICLE UI 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UI 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle construction doit être édifiée à 6 m au moins de l'alignement des voies de desserte publique ou privée.

### EXEMPTIONS :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) et au changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée.
- aux équipements publics ou d'intérêt général
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers
- l'aménagement d'aires de stationnement pour voitures automobiles de tourisme

L'ensemble des constructions et aires de parcs de stationnement ne doit pas couvrir plus de 20 % de la surface frappée de la marge de recul.

#### **ARTICLE UI 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

Sous réserve que la limite séparative ne soit pas en limite d'une zone d'habitation, les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales ; à défaut les marges d'isolement suivantes s'imposent :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 6 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à 3 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

##### Prescriptions spéciales pour les constructions en limite d'une zone

En limite de la zone d'activités avec une zone d'habitation, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 10 m.

##### **EXEMPTIONS :**

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux terrains destinés à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, arbris-bus, pylônes, etc...) ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt général.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Nonobstant l'application des règles du PPRI, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

##### **EXEMPTIONS :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, station de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc...)
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers

#### **ARTICLE UI 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), cheminées exclues.

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 m.

**EXEMPTIONS :**

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les équipements publics ou d'intérêt général lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- l'aménagement, l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU lorsque des nécessités techniques ou réglementaires le justifient.

**ARTICLE UI 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

**ASPECT GENERAL**

Les constructions devront faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné, tant en ce qui concerne leur forme, leur volume, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux utilisés.

Les lieux de stockage, annexes (cuves, containers) et bennes à ordures devront être habillés ou protégés par des haies végétales ou palissades en bois (d'au moins deux mètres), afin de les cacher depuis l'espace public

L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

**PAREMENTS EXTERIEURS**

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront en tout état de cause présenter un aspect convenable et leurs matériaux offrir toutes garanties de bonne conservation.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques alvéolaires, parpaings de ciment ou de machefer. ..) est interdit, ainsi que la tôle ondulée et fibrociment ondulé.

Les teintes vives, ainsi que le blanc pur et le noir sont interdits pour les ravalements des façades des constructions.

**LES CLOTURES**

- en bordure de voie : elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur
- à l'angle des voies : les parties pleines (y compris végétales) ne pourront excéder 0,70 m de hauteur afin de permettre une bonne visibilité
- en limite séparative : elles seront de même nature que les clôtures en bordure de rue, elles pourront également être constituées par des murs pleins. Leur hauteur ne pourra excéder 2,60 m.

**EXEMPTIONS :**

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt général lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

**ARTICLE UI 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

Une participation pour non-réalisation de places de stationnement pourra être exigée par la commune.

**2 - Nombre d'emplacements**

Voir annexe 2.

**ARTICLE UI 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS***Aménagement des espaces libres, plantations*

Les clôtures sur rue et sur les limites séparatives devront être doublées d'une haie vive de 2 m de haut.

Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées, sous forme de bosquets, à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

*Parcs de stationnement et aires de stockage*

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement et aires de stockage.

*Marges de recul*

Les marges de recul pour l'isolement prévues en limites de la zone d'activités et la zone d'habitat doivent comporter au moins une rangée d'arbres de hautes tiges, complétées par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former écran.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UI : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UI 1 à UI 13.

## TITRE 3

### III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- **1AU** : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat
- **1AUI** : zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques
- **2AU** : zone à urbaniser non règlementée

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1 AU englobe des secteurs dont l'urbanisation future présente un intérêt compte tenu de leur nécessaire reconversion (bords de l'Oise) ou des secteurs d'extension du tissu urbain qu'il convient de protéger contre une urbanisation anarchique. Aussi, leur aménagement n'est envisagé que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble garantissant la qualité urbaine et paysagère de l'urbanisation future.

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat et d'équipements, qui sera aménagée via la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur identifié au plan de zonage et dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement ».

La zone 1AU comprend les secteurs 1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf, 1AUg, 1AUh, 1AUj, 1AUk, 1AUm, 1AUn. et 1AUp

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement :
  - des caravanes isolées,
  - des résidences mobiles d'habitation,
  - des habitations légères de loisir et des résidences mobiles de loisir
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre

En outre, dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur 1AUa sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

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

##### 1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone sont admis :

- Sur chacun des secteurs de la zone 1AU, les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».
- Sur chacun des secteurs de la zone 1AU hors secteur 1AUh, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur. Le secteur 1AUh sera aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements.
- les installations soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées sont admises à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
- les dépôts couverts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations à vocation industrielle ou artisanales existantes à la date d'approbation du PLU, si les conditions suivantes sont respectées :

- l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols liés :
  - avec les travaux de construction
  - ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits
  - ou avec les travaux de voiries et réseaux divers
- le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur

## 2- Protections, risques et nuisances

### PPRIVO

Une partie de la zone 1AU est couverte par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée de l'Oise (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

### Dans les secteurs couverts par le PPRIVO

Des mesures administratives et techniques de prévention seront mises en œuvre tant pour assurer la protection des biens et des personnes que pour sauvegarder le fleuve.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra être accompagnée d'un plan altimétrique établi par un géomètre, indiquant le système de références IGN 1969 ou NGF ORTHO et sera soumis à l'avis du service compétent en matière d'inondations.

Une étude hydraulique pourra être demandée pour ces projets importants.

### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation

La voie ferrée Épinay-Villetaneuse / Le Tréport est de type 3.

La voie ferrée Persan-Beaumont / Creil est de type 2.

Les voies RD 4Z et RD 78 sont de type 4

Dans une bande de :

- 200 m pour les voies de type 2
- 100 m pour les voies de type 3
- 30 m pour les voies de type 4

de part et d'autre des voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### Périmètre de protection éloignée des champs captants d'Asnières sur Oise

Il ne pourra y être autorisé aucun établissement classé (loi du 19/07/1976) et susceptible de polluer les eaux, sauf avis du géologue officiel obligatoirement consulté.

Pour les autres établissements classés, ils ne pourront être autorisés que sous réserve d'application des conditions concernant la manipulation, le transport et le dépôt des produits solides ou liquides susceptibles de polluer l'eau, identiques à celles qui sont fixées pour les établissements situés dans le périmètre de protection rapprochée.

Il sera interdit de creuser des puits ou excavations permanentes de plus de cinq mètres de profondeur sauf avis du géologue officiel. Il ne sera créé dans ce périmètre aucun dépôt d'ordure ménagère, de débris ou de déchets industriels. Les carrières qui y seraient exploitées ne pourront être comblées qu'avec les terres de découverte ou avec les terres ou roches naturelles, à l'exclusion de tous déchets ou débris quelle que soit leur origine.

### Protections du patrimoine bâti et paysager

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

### Risques technologiques

Le secteur 1AUK devra faire l'objet de précautions spécifiques et notamment des analyses de sol, voire des études de risque sanitaire et un plan de gestion du site par le porteur de projet. Dans ce secteur 1AUK, le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol. A défaut, la construction sera interdite.

**Servitude de canalisation de gaz** : contraintes constructives pour les ERP et les IGH :

- SUP-majorante : dans une bande large (SUP n°1) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH sont soumises à la réalisation d'une « analyse de compatibilité » établie par l'aménageur concerné et le permis de construire correspondant ne peut être instruit que si cette analyse recueille un avis favorable du transporteur, ou à défaut du préfet.
- SUP-réduite : dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicables aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation, les constructions d'ERP et IGH visés par ces SUP sont strictement interdites.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes en situation de handicap, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès et voiries doivent par ailleurs respecter les dispositions inscrites dans le document des orientations d'aménagement et de programmation en matière de desserte.

**ACCES**

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

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès, le cas échéant, doit présenter une largeur minimale de 4 m.

**LES VOIES NOUVELLES**

Sauf indication différente portée sur le document des orientations d'aménagement (coupes de voirie), la largeur des voies nouvelles doit être de 8 m minimum, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et de deux trottoirs.

Toutefois, lorsqu'une voie est en impasse, sa largeur minimale pourra être ramenée à 5 m (une file de voitures et un trottoir).

Les voies en impasse ne devront pas excéder une longueur de 50 m.

Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

**EXEMPTIONS :**

- Les équipements publics ou d'intérêt général et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre

## **ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

### **1- Alimentation en eau potable**

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

### **4- Déchets**

Les opérations de construction de plus de 3 logements et les opérations de construction neuve à destination d'activité et de commerce devront donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

## **ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication particulière présentée dans le document des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées au minimum à 6 m de l'alignement ou de la limite séparant les terrains des voies privées.

*Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

**EXEMPTIONS :**

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée
- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>,
- aux équipements publics ou d'intérêt général
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers

**ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter sur les limites latérales.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

Le retrait par rapport aux limites séparatives latérales lorsqu'il est appliqué, ne peut être inférieur :

- à 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes
- à 2,50 m si elle n'en comporte pas.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain si l'une au moins des conditions suivantes est respectée sinon les marges d'isolement s'imposent :

- la hauteur totale du mur construit, au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,50 m
- lorsqu'une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite

**EXEMPTIONS :**

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

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>,
- aux équipements publics ou liés à la voirie et aux réseaux divers ou d'intérêt général

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale :

- à 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.
- à 2,50 m si elle n'en comporte pas.

**EXEMPTIONS :**

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

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.
- aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>,
- aux équipements publics ou liés à la voirie et aux réseaux divers ou d'intérêt général

**ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Nonobstant l'application des règles du PPRI, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface du terrain.

**EXEMPTIONS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou liés à la voirie et aux réseaux divers ou d'intérêt général
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers

**ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), cheminées exclues.

Dans l'ensemble de la zone hors secteur 1AUh, la hauteur totale des constructions ne peut excéder :

- maisons individuelles : 9 m
- immeubles collectifs : 12 m
- activités : 11 m

Dans le secteur 1AUh, la hauteur totale de tous les types de constructions ne peut excéder 15 m.

En outre, dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> ne peut excéder 3,5 m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur autorisée.

**EXEMPTIONS :**

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les équipements publics ou d'intérêt général lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- l'aménagement, l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU lorsque des nécessités techniques ou règlementaires le justifient.

## **ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 bâtiments seront conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est exclue.

### 1. ASPECT GENERAL

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien. L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

### 2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales seront composées d'éléments à au moins deux versants et doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°, sauf dans le cas de toitures à la Mansart. Les toitures des bâtiments annexes ainsi que les toitures végétalisées pourront déroger à ces règles.

Les ouvrages en saillie, sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de la construction. Les lucarnes rampantes (chiens couchés) sont interdites.

Les ouvertures doivent respecter les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.

### 3. ASPECT DES MATERIAUX ET DES COULEURS

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti. Les teintes vives, ainsi que le blanc pur et le noir sont interdits pour les ravalements des façades des constructions.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée.

### 4. LES VOLETS

Ils seront peints en harmonie avec l'environnement et de façon uniforme sur l'ensemble.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, le coffre sera obligatoirement mis à l'intérieur du bâtiment, sauf impossibilité technique.

### 5. LES CLOTURES

#### • Clôtures sur voies

Afin d'assurer la continuité d'un bâti existant à l'alignement, les clôtures sur voies devront être exécutées conformément aux prescriptions ci-après :

- la hauteur totale de la clôture sera de 2 m
- elle devra comporter un muret de soubassement qui n'excèdera pas 0,80 m, surmonté d'une partie ajourée

L'emploi de plaques de béton est prohibé et toute occultation en tôle ondulée est proscrite.  
Les ouvrages d'entrée (pilastres, portails) devront être d'un modèle simple sans décoration inutile.  
Les brise-vents (cannisses,...) sont interdits sur voie.

- Clôtures entre deux unités foncières  
Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2 m.  
Pour les clôtures réalisées en maçonnerie, un enduit doit être posé sur les deux faces.

## 6. LES BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> seront réalisés en bois ou en matériaux d'aspect similaire à la construction principale.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux vérandas
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles,
- aux auvents et marquises
- aux équipements publics ou d'intérêt général lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

## 7. LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales (façades, enseignes, ouvertures, publicités,...) devront respecter les principes définis par la charte des devantures commerciales annexée au présent règlement.

### **ARTICLE 1AU 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

Une participation pour non-réalisation de places de stationnement pourra être exigée par la commune.

#### **2 - Nombre d'emplacements**

Voir annexe 2.

Dans les immeubles collectifs, les 2/3 au moins des places de stationnement réalisées sur la parcelle devront se situer à l'intérieur des constructions.

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement individuel groupé ou isolé : une place couverte et une place dite « place de jour ».

**Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes**

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

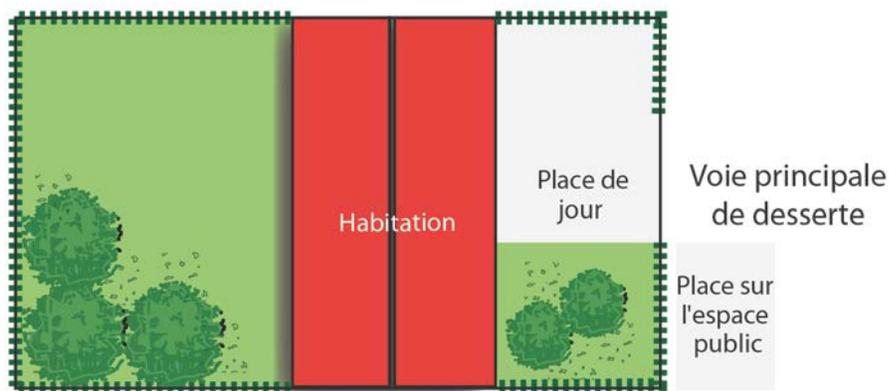
Construction à destination d'habitation : 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements,

Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Locaux poussettes :

Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m<sup>2</sup> pour 3 logements.

Places visiteurs : en outre, il sera aménagé une place de stationnement pour trois logements individuels (isolés ou groupés) ouverte sur l'espace public (sur la voirie ou au sein d'un parc de stationnement).



Pour les logements sociaux, il sera aménagé une place de stationnement par logement.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### ARTICLE 1AU 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, au moins 10 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espace vert public.

- Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnements doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige, pour 4 places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnements de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives d'essence locale suffisamment dense pour former un écran.

- Autres espaces

30% au moins de la superficie totale du terrain devront être traités en espaces verts plantés.

Les espaces restés libres après implantation des constructions et des parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

En outre, les opérateurs et constructeurs doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU.

## SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone 1AU : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 1AU 1 à 1AU 13.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour y accueillir des activités économiques, commerciales et des équipements publics ou d'intérêt général qui doivent s'inscrire dans un traitement paysager.

Elle comprend deux secteurs 1AUIa et 1AUIx qui pourront faire l'objet de deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes.

Il est rappelé que les zones traversées par des lignes à haute tension sont soumises au respect de servitudes d'ancrage, de surplomb, de passage ou d'appui, d'élagage ou d'abattage d'arbres, telles que définies en annexe 8 du présent PLU.

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

#### ARTICLE 1AUI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes (hors aire d'accueil des gens du voyage publique)
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les terrains affectés au stationnement :
  - des caravanes isolées,
  - des résidences mobiles d'habitation,
  - des habitations légères de loisir et des résidences mobiles de loisir, (hors aire d'accueil des gens du voyage publique)
- les décharges
- les aires de stockage à l'air libre
- l'ouverture et l'exploitation des carrières

En outre dans le secteur 1AUIx sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination artisanale
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles qui sont liées aux activités autorisées dans le secteur.

#### ARTICLE 1AUI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions sont autorisées dans le cadre **d'une** opération d'aménagement d'ensemble par secteur qui pourra être réalisée par tranches et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone
- les logements de fonction liés aux équipements publics ou d'intérêt général
- les affouillements et les exhaussements des sols liés :
  - avec les travaux de construction
  - ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits
  - ou avec les travaux de voiries et réseaux divers
- l'extension et l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

##### 2- Protections, risques et nuisances

*Isolement acoustique*

L'autoroute A16 et la RD 301 sont de type 2.

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD4 est de type 3

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de cette voie toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

#### *Zone de carrières*

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines abandonnées, toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions et installations autorisées et de plus, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières.

Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE 1AUI 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès

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

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

#### Desserte et voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé.

Les voies en impasse sont à éviter. En cas d'impossibilité de désenclavement les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

**En outre, les opérateurs et constructeurs doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de programmation ».**

### **ARTICLE 1AUI 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

## 2 - Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.  
Toute construction neuve faisant l'objet d'un agrandissement, d'une reconstruction d'un bâtiment démoli ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public le plus proche.  
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

### b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle ou par groupe de parcelles puis infiltration de celles-ci in situ après traitement (débouage et déshuilage) si la nature du sous-sol le permet.  
Ces ouvrages de pré-traitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.  
Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines pour leur écoulement.

## 3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront ensevelis.

### Antennes relais téléphoniques

Elles devront respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages.  
L'installation d'antennes "nues" en bordure de toit ou de terrasse est interdite ainsi que la pose en façade des antennes dont les fixations ou le câble coaxial seraient visibles de la rue.

## 4- Déchets

Les opérations de construction neuve à destination d'activité et de commerce devront donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

## ARTICLE 1AUI 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 1AUI 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur 1AUIa, toute nouvelle construction doit être édifée à 10 m au moins de l'alignement des voies de desserte publiques ou privées.

Dans le secteur 1AUIx, toute nouvelle construction doit être édifée à 6 m au moins de l'alignement des voies de desserte publiques ou privées.

Par rapport à la RD 4, un retrait de 20 m de l'axe de la voie devra être respecté.  
Par rapport à la RD301, un retrait de 25m par rapport à l'alignement devra être respecté

### EXEMPTIONS :

Les règles de cet article ne s'appliquent :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux locaux destinés au stockage des déchets
- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants

#### **ARTICLE 1AUI 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions peuvent être implantées soit

- en limite séparative : Dans ce cas, les murs ne comporteront aucune baie
- soit en retrait. Dans ce cas, les constructions doivent respecter les marges d'isolement suivantes :

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

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies.

#### **EXEMPTIONS :**

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

- aux équipements d'intérêt général ou liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte par les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AUI 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne devra pas excéder 60 % de la surface du terrain.

#### **ARTICLE 1AUI 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel projeté, ne peut excéder 15 m.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt général lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

#### **ARTICLE 1AUI 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec l'harmonie des sites et paysages.

Il est interdit de laisser en état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

#### Les clôtures

- en bordure de rue : elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur
- à l'angle des voies : les parties pleines (y compris végétales) ne pourront excéder 0,70 m de hauteur afin de permettre une bonne visibilité
- en limite séparative : elles seront de même nature que les clôtures en bordure de rue. Leur hauteur ne pourra excéder 2,60 m par rapport au terrain le plus en contrebas
- Le long de la RD301, les clôtures seront transparentes de type treillis soudés sans être doublées de haie végétale

Le long de la RD301, les façades de grande longueur seront rythmées par des éléments architecturaux spécifiques ou bien les bâtiments seront entrecoupés de trame verte (arbres, haies, noues, engazonnement) et/ou d'aires de stationnements et voiries végétalisés

**En outre dans le secteur 1AUIx uniquement**, le long de la RD 4 :

- les clôtures seront transparentes de type treillis soudés sans être doublées de haie végétale.
- les façades de grande longueur seront rythmées par des éléments architecturaux spécifiques ou bien les bâtiments seront entrecoupés de trame verte (arbres, haies, noues, engazonnement) et/ou d'aires de stationnements et voiries végétalisés

#### Interdictions

L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

#### Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt général lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

### **ARTICLE 1AUI 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les équipements publics devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

L'emprise au sol des aires de stationnement pour les commerces ne pourra excéder une fois la surface de plancher du bâtiment ayant été soumis à l'autorisation commerciale.

Une participation pour non-réalisation de places de stationnement pourra être exigée par la commune.

Normes de stationnement et cas particuliers (*cf annexe 2*)

#### Livraisons

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, déchargement et manutention.

### **ARTICLE 1AUI 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- *Plantations sur les aires de stationnement et leurs accès*

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. La taille minimale des arbres sera de diamètre minimum 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol).

Des espaces plantés comprenant entre autres, des arbres de hautes tiges, doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

- *Plantations des limites parcellaires :*

Lorsqu'elles ne sont pas bâties, les limites parcellaires latérales et de fond de parcelle doivent être plantées de haies vives et/ou d'arbres de haute tige.

- *Aménagement des espaces libres : marges de recul par rapport à l'alignement et autres espaces :*

- Ces espaces non bâtis et restant libres, en dehors des circulations et stationnements devront être traités sur au moins 50 % avec un aménagement paysager comportant des arbres de haute tige et des plantations d'agrément à raison d'un arbre pour 100m<sup>2</sup>. Les arbres pourront être en alignements ou regroupés.

- Le long de la RD301 : 100% des espaces libres, en dehors des circulations et stationnements, devront être traités avec un aménagement paysager comportant des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>

d'espaces végétalisés et des plantations d'agrément. Les arbres pourront être en alignements ou regroupés. Ces espaces pouvant comprendre tout ou partie des ouvrages d'assainissement pluvial alternatif : noues, fossés et bassins.

**En outre dans le secteur 1AUIx uniquement**, le long de la RD 4 : 100% des espaces libres, en dehors des circulations et stationnements, devront être traités avec un aménagement paysager comportant des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés et des plantations d'agrément. Les arbres pourront être en alignements ou regroupés. Ces espaces pouvant comprendre tout ou partie des ouvrages d'assainissement pluvial alternatif : noues, fossés et bassins.

De plus, des prescriptions en matière de traitement paysager de la zone, définies dans le document des orientations d'aménagement et de programmation, sont à respecter.

### SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone 1AUI : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 1AUI 1 à 1AUI 13.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU, correspond à la partie de la centrale thermique située sur le territoire de Persan ainsi qu'à des emprises ferroviaires situées à l'Est de la Ville, à reconverter à long terme.

L'évolution de cette zone, actuellement inconstructible, n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement. Le développement ou l'évolution de cette zone dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ne sera possible qu'après une modification du PLU.

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

#### ARTICLE 2AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2AU-2 est interdit.

#### ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions à destination d'équipements d'infrastructures et de superstructures sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'occupation et l'utilisation de la future zone.

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

#### Articles 2AU-3 A 2AU-13

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article 2AU-14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## TITRE 4

### **IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER**

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles. Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

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

##### 1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole d'une superficie au moins égale à la surface minimale d'installation définie par l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise, prescrit par arrêté préfectoral (annexé au présent règlement).
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées (une habitation par exploitation).
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone

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

##### 2- Protections, risques et nuisances

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres  
:

L'autoroute A16 et la RD 301 sont de type 2.

Dans une bande de 250 de part de d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

##### Axes de ruissellement :

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg il convient, sur une distance de 10 m de part de d'autre du talweg (bande de 20 m de large) d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

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

### ARTICLE A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes en situation de handicap, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### VOIES ET ACCES

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

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

#### EXEMPTIONS :

- Les équipements publics ou d'intérêt général et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

### ARTICLE A 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

#### 1- Alimentation en eau potable

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées

Dans la zone relevant de l'assainissement collectif, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Une étude de filière d'assainissement réalisée par un bureau d'étude agréé doit être fournie avec la demande de permis de construire

Les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives. Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

#### **ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour l'A16 et la RD301, la distance à respecter est de 50 m à partir de l'alignement de la voie.

#### **EXEMPTIONS :**

Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc...)

#### **ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait de ces limites.

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

Aucune prescription

#### **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

#### **ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), cheminées exclues.

La hauteur des bâtiments à destination d'activité agricole, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 m.

La hauteur des bâtiments à destination d'habitat, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 m.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc...)

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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. Les bâtiments d'habitation**

Les bâtiments seront conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est exclue.

#### **ASPECT GENERAL**

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien. L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

#### **LES TOITURES**

Les toitures des constructions principales seront composées d'éléments à au moins deux versants et doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°, sauf dans le cas de toitures à la Mansart. Les toitures des bâtiments annexes ainsi que les toitures végétalisées pourront déroger à ces règles.

Les ouvrages en saillie, sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de la construction. Les châssis oscillo-basculants sont interdits sur les pans de toiture donnant sur l'espace public. Les lucarnes rampantes (chiens couchés) sont interdites.

Les ouvertures doivent respecter les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.

#### **ASPECT DES MATERIAUX ET DES COULEURS**

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti. Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...). Les enduits auront une finition grattée ou écrasée. Les teintes vives, ainsi que le blanc pur et le noir sont interdits pour les ravalements des façades des constructions.

#### **LES VOLETS**

Ils seront peints en harmonie avec l'environnement et de façon uniforme sur l'ensemble. Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, le coffre sera obligatoirement mis à l'intérieur du bâtiment, sauf impossibilité technique.

#### **LES BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> seront réalisés en bois ou en matériaux d'aspect similaire à la construction principale.

**Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux vérandas
- aux auvents et marquises
- aux équipements publics ou d'intérêt général lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

**2. Les bâtiments d'exploitation agricole**

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévations (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couverture, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

**3. Clôtures et portails**

La clôture sera constituée de haies vives composées de préférence d'essences indigènes définies en annexe, doublées ou non d'un grillage.

**4. Équipements collectifs**

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

**ARTICLE A 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée,...) doit être prévu autour de ces bâtiments.

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

Les plantations devront être réalisées via l'utilisation d'essences locales dont la liste est présentée à l'annexe 5 du présent règlement.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone A : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles A 1 à A 13.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent.

Elle comprend :

- le secteur Ne qui correspond au cimetière
- le secteur NL correspondant au secteur du Val de Persan, du stade Louis Odinot et au parc Robespierre et sa future extension
- le secteur Nv, espace cultivé à préserver
- le secteur Nz qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 2 et 12

La zone naturelle jouxtant l'Oise comporte des activités portuaires.

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

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

*Dans l'ensemble de la zone hors secteur Nv :*

Tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

##### **Secteur Nv**

Toute occupation des sols est interdite.

#### ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

##### **1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Dans l'ensemble de la zone :**

- Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages et que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site : la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes.
- Sous réserve de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de répondre à des nécessités techniques :
  - les aménagements liés aux activités agricoles, tels que forages, captages, ouvrages techniques d'eau (conduites, pompes, rejets, refoulement, cales, pontons, ...), aspersion et infiltration d'eau
  - les travaux hydrauliques agricoles
  - les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation des milieux naturels qui permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, pique-nique, sanitaires, postes d'observations, ...)
  - les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers
- Les occupations du sol liées aux activités portuaires
- Les travaux et aménagements s'ils sont liés à l'exploitation des voies d'eau
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés aux travaux de voiries et réseaux divers

De plus, les constructions sont autorisées le long de la RD301 si elles sont liées à la zone 1AUI et dans le respect des reculs demandés à l'article N6.

**En outre :**

**Le secteur Ne** peut recevoir les constructions et installations liées au cimetière.

**Dans le secteur NL** sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif ou de loisirs.

#### **Dans le secteur Nz**

Sont autorisés les affouillements et les exhaussements, les équipements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales et équipements pour tous autres réseaux nécessaires à l'ensemble du quartier pouvant comprendre des projets d'aménagement futur

Sont autorisés les affouillements et les exhaussements, nécessaires à la lutte contre les nuisances sonores

Sont autorisés les installations nécessaires à la vocation de loisirs et de promenade

Sont autorisés le long de la RD301 les places de stationnements et les voies de dessertes et d'entretien

## **2- Protections, risques et nuisances**

### *Périmètre de protection éloignée des champs captants d'Asnières sur Oise :*

Il sera interdit de creuser des puits ou excavations permanentes de plus de cinq mètres de profondeur sauf avis du géologue officiel. Il ne sera créé dans ce périmètre aucun dépôt d'ordures ménagères, de débris ou de déchets industriels. Les carrières qui y seraient exploitées ne pourront être comblées qu'avec les terres de découverte ou avec les terres ou roches naturelles, à l'exclusion de tous déchets ou débris quelle que soit leur origine.

### **PPRIVO**

Une partie de la zone N est couverte par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée de l'Oise (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

### **Dans les secteurs couverts par le PPRIVO**

Des mesures administratives et techniques de prévention seront mises en œuvre tant pour assurer la protection des biens et des personnes que pour sauvegarder le fleuve.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra être accompagnée d'un plan altimétrique établi par un géomètre, indiquant le système de références IGN 1969 ou NGF ORTHO et sera soumis à l'avis du service compétent en matière d'inondations.

Une étude hydraulique pourra être demandée pour ces projets importants.

### **Zone de carrières**

Une partie de la zone N (secteur Nz) présente des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières. Toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions et installations autorisées dans ce secteur.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines abandonnées, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **Protections du patrimoine bâti et paysager**

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

### **Servitude de canalisation de gaz :** contraintes constructives pour les ERP et les IGH :

- SUP-majorante : dans une bande large (SUPn°1) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH sont soumises à la réalisation d'une « analyse de compatibilité » établie par l'aménageur

concerné et le permis de construire correspondant ne peut être instruit que si cette analyse recueille un avis favorable du transporteur, ou à défaut du préfet.

- SUP-réduite : dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicables aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation, les constructions d'ERP et IGH visés par ces SUP sont strictement interdites.

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

### ARTICLE N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes en situation de handicap, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### VOIES ET ACCES

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

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

#### EXEMPTIONS :

- Les équipements publics ou d'intérêt général et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

### ARTICLE N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

#### 1- Alimentation en eau potable

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement autonome peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public. Dans ce cas, la superficie du terrain devra permettre le bon fonctionnement du système et une étude de filière d'assainissement réalisée par un bureau d'étude agréé doit être fournie avec la demande de permis de construire.

*b) Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives. Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

**ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

**Secteur NL**

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

**EXEMPTIONS :**

Ces prescriptions ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux divers d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...)

**ARTICLE N 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait de ces limites.

**Secteur NL**

Les constructions doivent être implantées à au moins 6 m des limites séparatives. L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

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

Aucune prescription

**ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

**Secteur NL**

L'emprise au sol ne devra pas excéder 10 % de la surface totale du terrain.

**ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), cheminées exclues.

Dans l'ensemble de la zone hors secteurs NL et NJr, il n'est pas fixé de règle.

#### **Secteur NL**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9 m.

#### **EXEMPTIONS :**

Ces prescriptions ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux divers d'infrastructure.

#### **ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

#### **ARTICLE N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Secteur Nz**

Sont autorisés uniquement le long de la RD301 : les stationnements dans un maximum de 50 places pour la zone de la boucle de l'échangeur RD301/RD4 et de 10 places dans le reste de la zone.

#### **ARTICLE N 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- *Aménagement des espaces libres*

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou d'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 plantations devront être réalisées via l'utilisation d'essences locales dont la liste est présentée à l'annexe 5 du présent règlement.

- *Aménagement des espaces libres de la RD301*

Les espaces libres hors stationnement et voie de desserte devront être plantées à 100% de leurs surface et comporter 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres pourront être alignés ou regroupés.

## SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone N : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles N 1 à N 13.

# **ANNEXES**

**1- DEFINITIONS**

**2- NORMES DE STATIONNEMENT**

**3- RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES  
COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.**

**4- RECOMMANDATIONS POUR LES PERCEMENTS EN TOITURE**

**5 : RECOMMANDATIONS POUR LES ESPECES COMPOSANT LES PLANTATIONS A  
REALISER**

**6- RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**

**7- RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES**

**8- ARRETES PREFECTORAUX EN VIGUEUR RELATIFS AU SCHEMA DIRECTEUR  
DEPARTEMENTAL DES STRUCTURES AGRICOLES DU VAL D'OISE**

**9- FICHE SDIS SUR LA DESSERTTE DES BATIMENTS**

**10- CHARTE DES DEVANTURES COMMERCIALES**

---

## ANNEXE I - DEFINITIONS

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

**ACCES** : voir voie et accès

**ADAPTATIONS MINEURES :**

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

**AFFOUILLEMENT DE SOL :**

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

**ALIGNEMENT**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. Généralement il est fixé à 1,80 m du fil d'eau. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

**APPENTIS :**

Petit toit à une seule pente appuyé contre un mur. Bâtiment abrité par ce toit.

**ARBRE DE HAUTE TIGE**

Un arbre est dit de "haute tige" dès lors qu'à l'âge adulte il mesure plus de 1,80 m de hauteur.

**BÂTIMENTS ANNEXES A L'HABITATION**

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail.

**CHASSIS OSCILLO-BASCULANT :**

Ouverture créée dans une toiture dont l'encadrement pivote autour d'un axe horizontal.

**CHIEN ASSIS ET CHIEN COUCHE** : voir annexe sur les percements en toiture.

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

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

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m<sup>2</sup> x 0,30 = 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

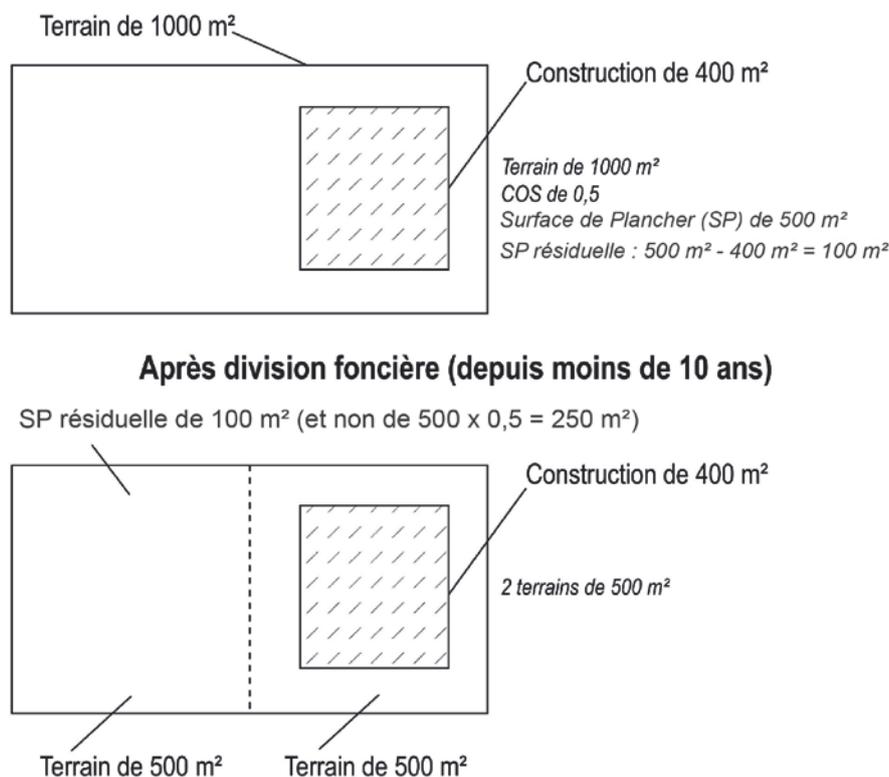
**C.O.S. RESIDUEL :**

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

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec un COS de 0,30, on peut réaliser 1000 x 0,30 = 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m<sup>2</sup>, d'où un COS résiduel de 0,1.

En outre, dans la zone UG du PLU, conformément à l'article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme, « si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés ».

**CONSTRUCTION PRINCIPALE :**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :**

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

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) SIMPLE ET RENFORCÉ :**

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements à vocation de service public, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

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

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

**Dans le cas du droit de préemption simple**, ce droit n'est pas applicable (article L211-4 du CU) :

- A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai ;
- A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;
- A la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent alinéa ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. On parle alors de DPU renforcé.

#### EGOUT DU TOIT :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

#### EMPLACEMENT RESERVE :

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

#### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale des constructions au sol à l'exception des constructions en surplomb sans appui au sol (par exemple les balcons...). Voir également schéma dans la définition de l'implantation des constructions.

#### ESPACE BOISE CLASSE :

##### **Article L 130.1 du code de l'urbanisme**

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1<sup>er</sup> et 2 du titre 1<sup>er</sup> livre 3 du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière... »

#### EXHAUSSEMENT DE SOL :

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

#### FAITAGE :

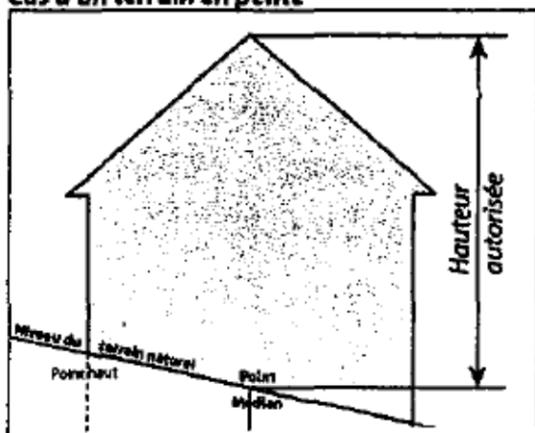
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

#### HAUTEUR

- HAUTEUR TOTALE (HT)

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

##### **Cas d'un terrain en pente**

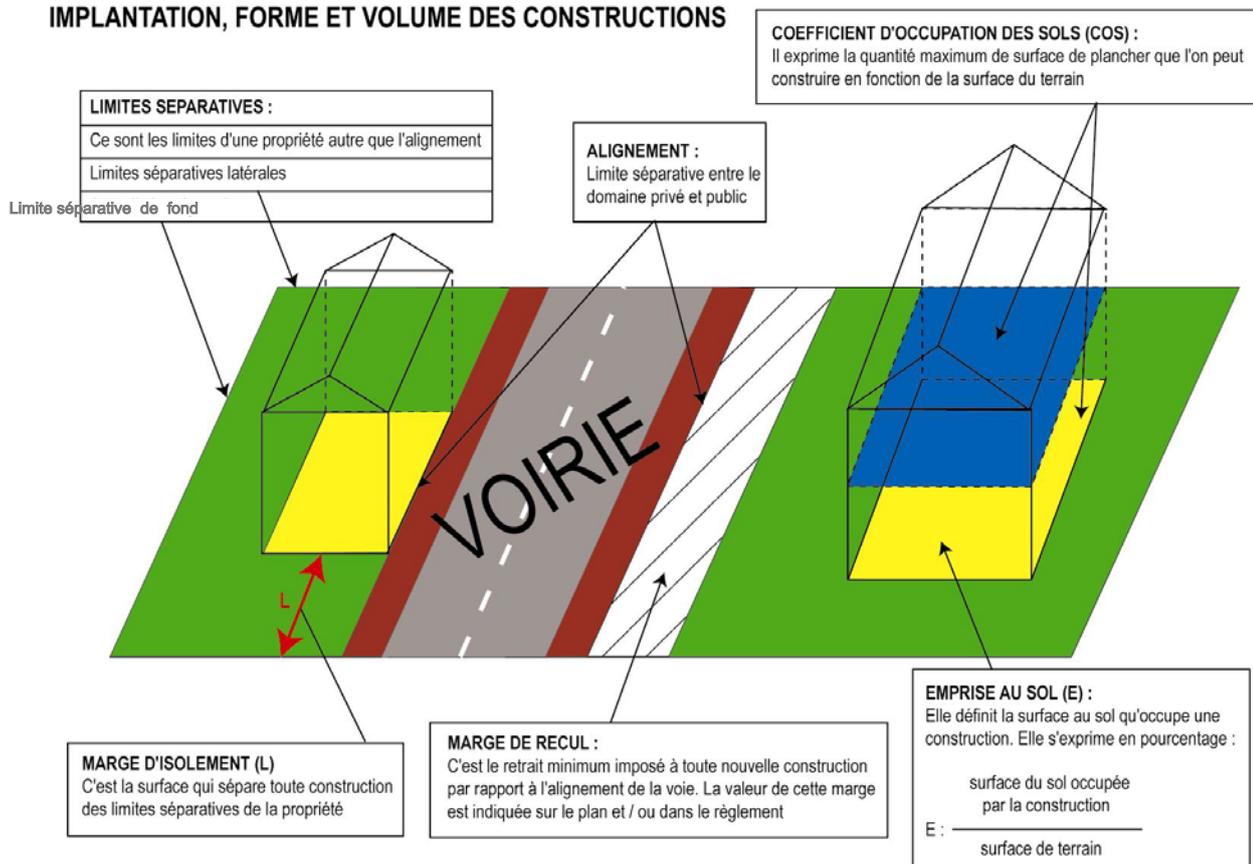


Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'au faîtage : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

## IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

### INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumises à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

### LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain (voir schéma ci après).

Exemples :

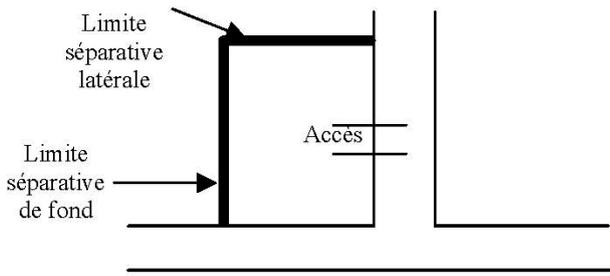


Fig 1

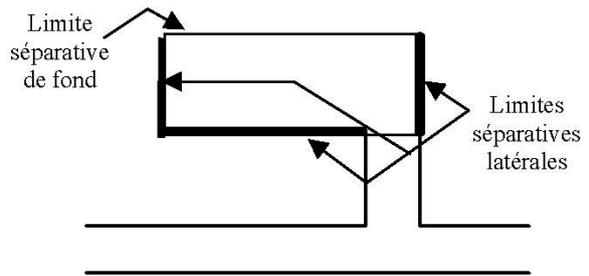


Fig 2

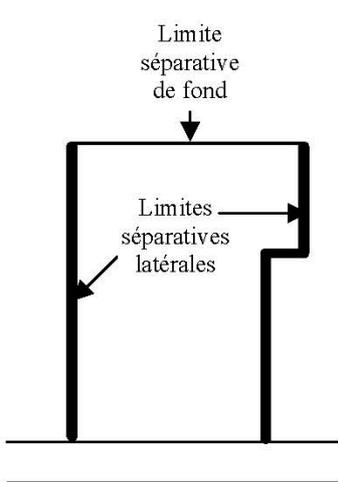


Fig 3

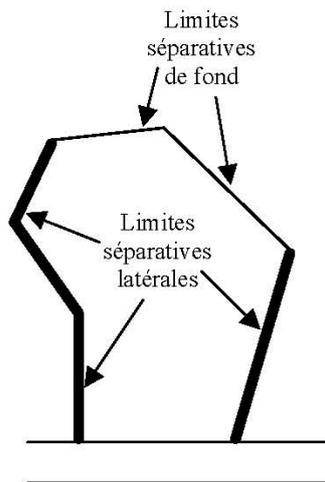


Fig 4

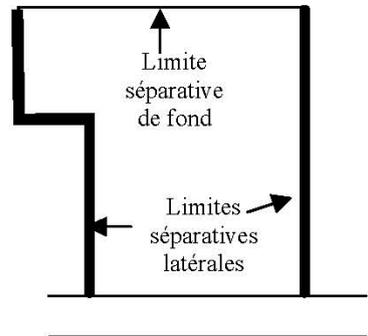


Fig 5

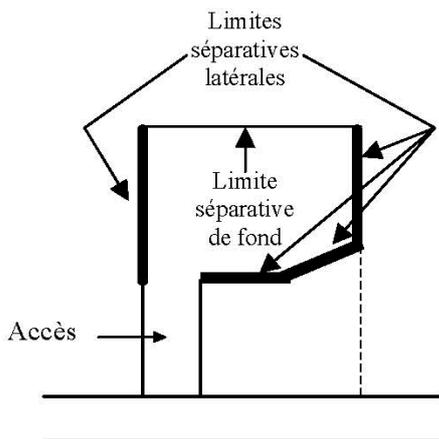


Fig 6

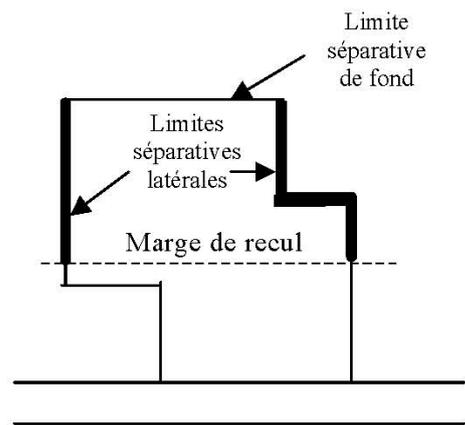


Fig 7

**LOTISSEMENT :**

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments.  
La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

**LUCARNES :** voir annexe III sur les percements en toiture.

**MARGES D'ISOLEMENT**

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

- Distance minimale (d)

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

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

**MATERIAUX PRECAIRES :**

Matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie, qui sont utilisés pour des constructions dites temporaires ou dont la finition n'est pas réalisée.

**MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :**

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

**NIVEAU DU TERRAIN NATUREL**

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

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

**OUVERTURES CREANT DES VUES DIRECTES**

(et considérées comme des baies assurant l'éclairage des pièces)

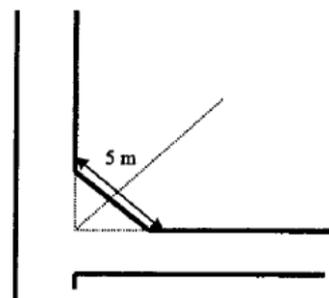
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

**OUVERTURES NE CREANT PAS DE VUES DIRECTES :**

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,60 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures à soufflets de petite dimension (40 x 40 cm)
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide)
- Les pavés de verre
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

**PAN COUPÉ :**

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



**PARCELLE**

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

**PERCEMENTS EN TOITURE**

Voir annexe III ci-après.

**PERMIS GROUPE VALANT DIVISION FONCIERE**

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**PROSPECT :**

Distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

**RECONSTRUCTION APRES SINISTRE :**

Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

**REHABILITATION/RENOVATION :**

**Réhabilitation** : remise aux normes du bâtiment

**Rénovation** : restauration du bâtiment, reconstruction et remise à neuf en respectant les volumes, prospects et aspect général de la construction.

**SECTEUR**

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : U1a).

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

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

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

**SERVITUDE DE COUR COMMUNE :**

Obligation faite au propriétaire d'un fonds (c'est-à-dire d'un terrain) de laisser libre de toute construction ou de ne construire que de façon très limitée, de façon à laisser libre l'espace entre des constructions voisines (article L.471-1 du code de l'urbanisme).

**SURFACE DE PLANCHER :**

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

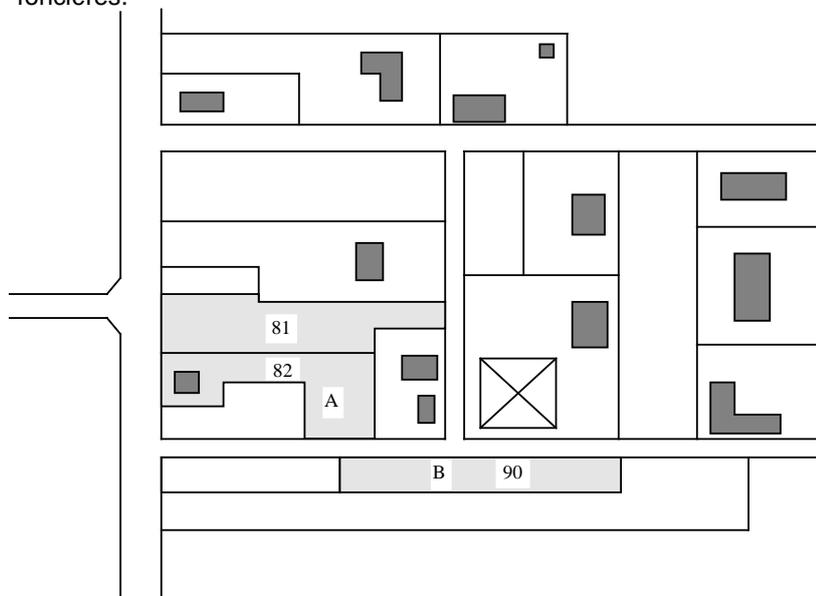
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de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

## TERRAIN LIBRE DE TOUTE CONSTRUCTION

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (y compris les aires en ever-green), des accès et des équipements à vocation de services publics.

## UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

- **SUPERFICIE DE L'UNITÉ FONCIERE**

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

- **SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE**

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

## VOIE ET ACCES

- **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

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

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

- **VOIE PUBLIQUE**

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

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

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

- **VOIE PRIVEE**

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

**Les cours communes** sont considérées comme voies privées.

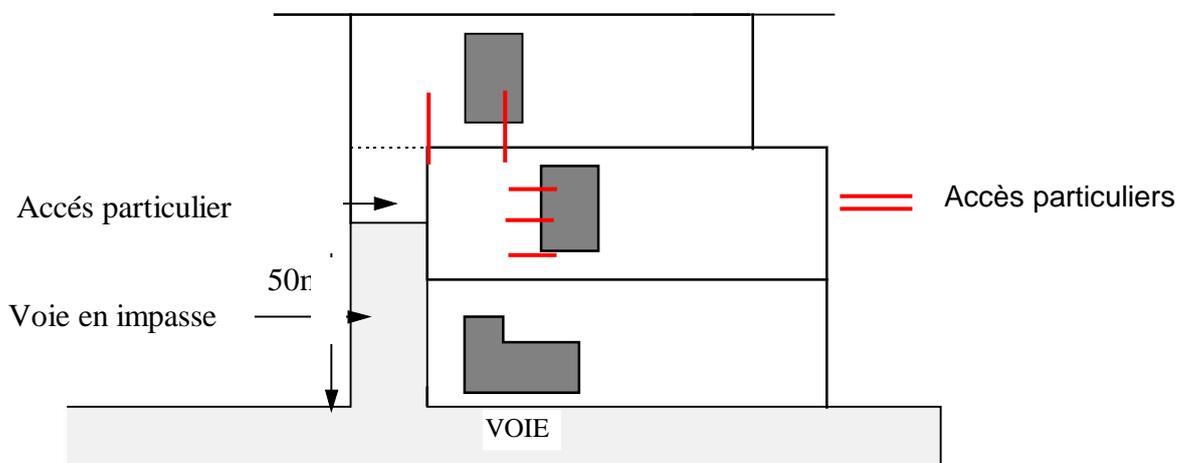
- **VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-après)**

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

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

- **ACCES PARTICULIER (voir schéma ci-après)**

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

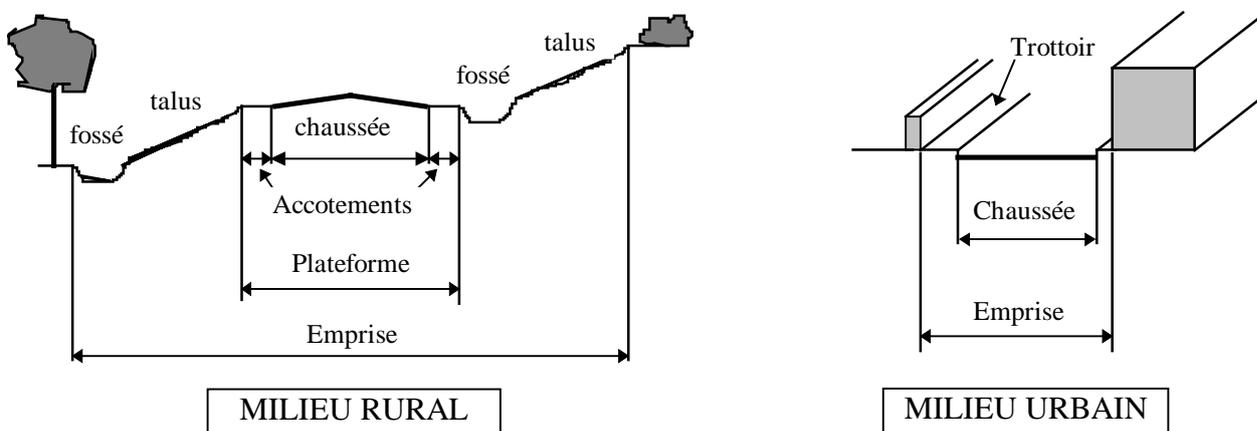


- **ZONE NON AEDIFICANDI :**

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

- **EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :**

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



**VOIRIE**

Elle est constituée par la chaussée et le ou les trottoirs.

**ZONE**

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, ...).

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

- **ZONES URBAINES**

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UI, ...).

- **ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **ZONES AGRICOLES**

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

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

- **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

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

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :**

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées.

# ANNEXE II

## NORMES DE STATIONNEMENT

<i>Nature de la construction</i>	<i>Nombre de places imposé</i>	<i>Arrondi</i>
Constructions destinées à l'habitation	2 places par logement	Par excès
Résidences pour étudiants ou personnes âgées	0.5 place par chambre ou logement	Par excès
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre, 1 place d'autocar par tranche de 25 chambres et 1 place pour deux emplois	Par excès
Constructions destinées à la restauration Cas particulier : foisonnement possible Voir ci-dessous	3 places pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restauration et 1 place pour deux emplois au moment du site	Par excès
Constructions destinées aux bureaux	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées aux équipements culturels, gymnase, salle de spectacle	20 places pour une salle de 100 m <sup>2</sup> et 10 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> supplémentaires	
Constructions destinées aux commerces d'au moins 50 m <sup>2</sup> de surface de vente Cas particuliers : foisonnement possible voir ci-dessous		Par excès
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées à la logistique et bureaux associés à l'activité de logistique	1 place par 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôt – 1 place par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux	Par excès
Constructions destinées aux autres activités économiques	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> affectés à l'activité	Par excès

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable est tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

### CAS PARTICULIERS

Lorsque des constructions ou installations de nature différentes créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol : foisonnement des places autorisées pour un retail park (groupement de commerce ou de restaurants) ou similaire.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

## ANNEXE III

### RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

#### (C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

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

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

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

**Article R 111.21** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ANNEXE IV

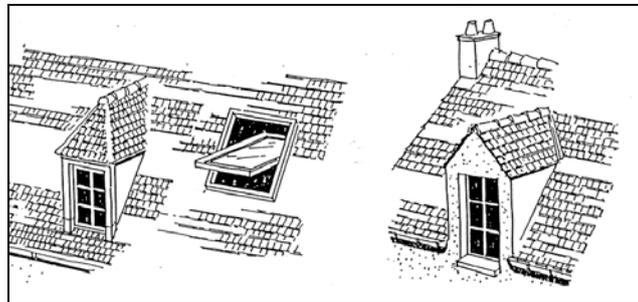
### Recommandations pour les percements en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ;

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières sans rebord en façade, ou à bout rabattu (lucarne capucine). Il faut éviter les trop grandes lucarnes rampantes qui détruisent l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges (rapport minimum de la baie : 3/5<sup>ème</sup>). Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en bois. Les débords de toitures sur les jouées ne dépasseront pas de préférence 10 cm.

#### Percements en toiture recommandés :



*Lucarne capucine*



*Châssis vitré*



*Lucarne à deux pans  
en bâtière sans  
rebord en façade*

#### Percements à éviter :



*Lucarnes rampantes*



*Chien assis*

# ANNEXE V - ARBRES, ARBUSTES ET HAIES D'ESSENCES LOCALES

## Arbres

- fraxinus(frêne)
- celtis
- cercis
- ginkgo biloba
- liriodendron(tulipier)
- magnolia magnifica
- quercus rubra(chêne rouge)
- acer(érable)
- alnus(aulne)
- liquidambar tige
- crataegus laevigata paul scarlet(aubépine)
- betula utilis(bouleau)

## Conifères

- abies concolor
- juniperus
- picea
- taxus
- pinus

## Arbustes

- viburnum thymus(laurier thym)
  - mahonia x media
  - corylus(noisetier pourpre)
  - hibiscus
  - abelia
  - rhododendron
  - azalée
  - aucuba
  - kerria
  - weigelia
  - cornus kousa venus chinensis
  - daphné
  - hamamelis mollis
  - hydrangéa annabelle
  - hydrangéa
  - kalmia latifolia
  - symphoricarpos magic berry
  - syringa microphylla superba
-

## ANNEXE VI :

### Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

#### Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



#### Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

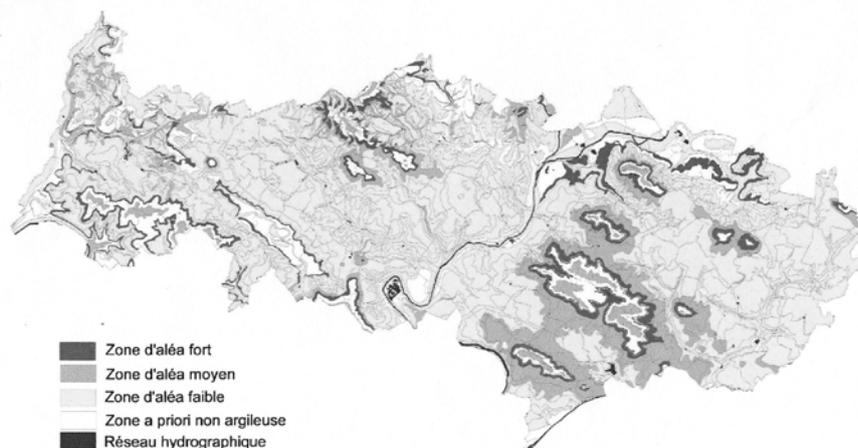
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



#### Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

#### Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



- Zone d'aléa fort
- Zone d'aléa moyen
- Zone d'aléa faible
- Zone a priori non argileuse
- Réseau hydrographique



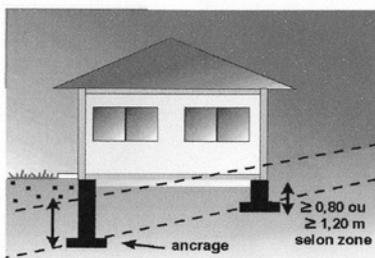
Juillet 2004



## Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

### ■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

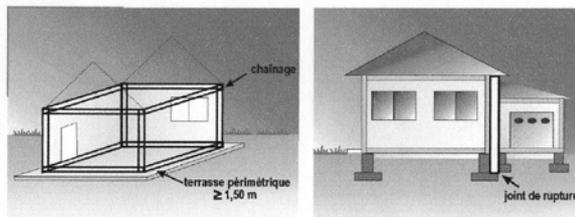


### ■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

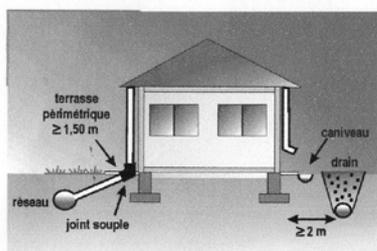
### ■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



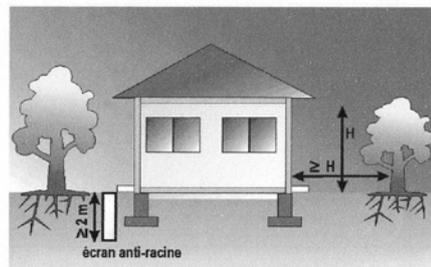
### ■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.



### ■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



# ANNEXE VII : RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES

## LES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE PAYSAGE COMMENT MIEUX MAÎTRISER LEUR IMPACT VISUEL

Pour conserver l'harmonie des paysages et de notre cadre de vie, la modification de l'aspect des toitures oblige à **certaines précautions** : une réflexion en amont et une méthode de conception s'imposent, d'autant plus dans les espaces de sensibilité paysagère et historique.

Voici quelques pistes pour mieux maîtriser l'impact visuel de vos installations solaires.



Ces recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison).

### < Visibilité depuis l'espace public

Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.

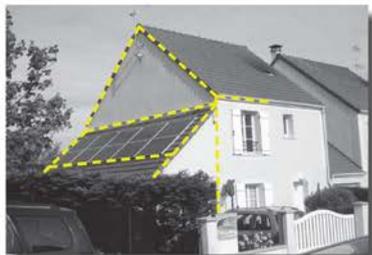


### < Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse (pour les panneaux photovoltaïques)

« LE PAYSAGE est un système intégrant la présence de l'homme aux réalités NATURELLES d'un site »

### Recul par rapport à la rue

Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.



### < Pose sur des annexes

Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.



### < Implantation en bas de toiture

Préserver l'aspect des faitages qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

### Recommandations dans les règlements d'urbanisme et de lotissement pour les communes :

Prévoir des recommandations spécifiques dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement.

## Panneaux solaires : L'idéal c'est de les installer...

... sur les architectures contemporaines, bâtiments neufs ou extensions, puisqu'il sera beaucoup plus simple de prendre en compte et d'intégrer dans la conception, dès le départ, une réflexion sur les énergies renouvelables et d'en faire un vrai élément de qualité de l'architecture.

... sur les toits des équipements publics, dans les zones artisanales ou les centres commerciaux, des bâtiments qui offrent en général des surfaces de toiture importantes et qui peuvent en l'occurrence exploiter 'directement' l'énergie solaire pour chauffer de l'eau chaude, faire fonctionner certaines installations etc.



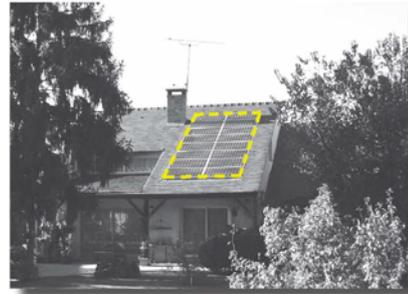
Les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments à part entière de l'architecture et être composés harmonieusement en fonction des formes, des matériaux et des teintes du bâtiment.

Notre maison se trouve souvent au milieu d'un contexte bâti : quartier, village, bourg... N'oublions pas qu'elle est devant nos yeux tous les jours. Alors avant de se lancer dans un tel projet, mieux vaut prendre en compte certains paramètres.

## COMMENT COMPOSER LES INSTALLATIONS SOLAIRES AVEC L'ARCHITECTURE DE NOS MAISONS ET DE NOTRE VOISINAGE

### L'Échelle

La surface des panneaux doit être en rapport avec la surface de la toiture principale. Couvrir la totalité de la toiture d'une petite maison pourrait lui porter un préjudice esthétique important.



### La complexité de la toiture >

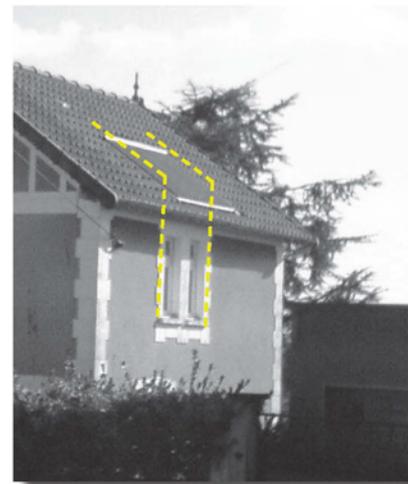
Privilégier la pose sur des toitures de forme simple, par exemple sur des toits à un ou deux pans.

Les toitures de forme complexe génèrent souvent des assemblages de panneaux inesthétiques. Si la toiture est complexe, mais composée de plusieurs formes simples, privilégier à la pose plutôt des panneaux sur une seule partie.



### La composition finale des panneaux >

Les panneaux devraient rester de préférence dans une forme générale simple et rectangulaire. Mieux vaut éviter les formes en U, en L, en T, en H, les formes en escalier etc. L'aspect de votre toiture est important et fait partie de la valeur générale de la maison.



### L'harmonisation avec les façades >

La pose de panneaux en toiture sera plus harmonieuse si elle suit le rythme des fenêtres des façades. La présence de larges surfaces vitrées en façade (verrière, véranda, larges baies) ou de portes de garage, est un élément favorable en permettant des continuités ou alignements verticaux.

### La présence d'autres ouvrages en toiture :

Il est souvent compliqué d'installer des panneaux sur des toitures où existent déjà des ouvrages : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées, ventilations, antennes....

Quand cela est inévitable, pour que notre maison ne soit pas couronnée d'un ensemble disparate, il est indispensable de tenir compte de ces éléments pour organiser les panneaux en fonction des ouvrages, en se donnant des « règles » d'alignement, de proportion... Dans un tel cas, le nombre de panneaux à installer serait limité.

... sur les bâtiments agricoles, dont l'implantation peut être parfaitement adaptée pour profiter de la meilleure exposition.

D'autant plus que certains de ces équipements peuvent jouer la synergie avec une production d'énergie renouvelable par la biomasse ou des types d'exploitation liés à l'agriculture ou à l'élevage biologique.

... dans les nouveaux quartiers, les Zones d'Aménagement Concerté ou les lotissements, pour lesquels la conception et la disposition des immeubles ou des habitations pourra se faire en tenant compte de l'exposition solaire et de l'espace urbain.

**ANNEXE VIII :**  
**ARRETES PREFECTORAUX EN**  
**VIGUEUR RELATIFS**  
**AU SCHEMA DIRECTEUR**  
**DEPARTEMENTAL DES**  
**STRUCTURES AGRICOLES DU**  
**VAL D'OISE**



## PREFECTURE DU VAL-D'OISE

LE PREFET DU VAL D'OISE

Cergy-Pontoise, le 9 MARS 2001

**Arrêté préfectoral n° 01. 022.**  
**Révisant le Schéma Directeur Départemental**  
**Des structures agricoles du val d'Oise**

**VU** la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'Orientation Agricole et notamment ses articles 19, 22 et 23,

**VU** les articles L 312-1, L 312-5, L 312-6, L 313.1 et L. 331-1 à L. 331-11 du Code Rural relatif à l'orientation des structures des exploitations agricoles,

**VU** l'arrêté préfectoral du 26 juin 1992 relatif au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Val d'Oise,

**VU** L'arrêté préfectoral du 11 février 2000 relatif à la fixation de l'unité de référence pour le département du Val d'Oise,

**VU** l'arrêté préfectoral du 11 février 2000 modifiant le schéma directeur des structures agricoles du Val d'Oise,

**VU** l'avis rendu par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture du Val d'Oise réunie le 24 novembre 2000,

**VU** l'avis de la Chambre interdépartementale d'agriculture en Ile de France du 06 février 2001,

**VU** L'avis du Conseil Général du Val d'Oise du 19 février 2001,

**SUR** proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise,

**ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : En application de l'article 312-1 du Code Rural, les orientations et les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation dans le département du Val d'Oise sont ainsi définies :

- a) les orientations ont pour objectifs :
- de favoriser l'installation des jeunes agriculteurs, y compris ceux engagés dans une démarche d'installation progressive et de conforter ces installations, une fois celles-ci réalisées.
  - d'assurer la reconstitution des exploitations ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation,
  - d'éviter le démembrement d'exploitations familiales à responsabilité personnelle d'une superficie au moins égale à 0,5 fois l'unité de référence,
  - d'encourager la transmission ou la reconstitution des exploitations familiales,
  - de permettre le maintien de l'emploi en milieu rural.

b) En fonction des orientations, les priorités sont ainsi définies :

1°. lorsque le bien objet de la demande a une superficie supérieure ou égale à 0,5 fois l'unité de référence, les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre de priorité suivant :

1. Installation sur l'exploitation familiale ou reconstitution de celle-ci au profit d'un descendant.
2. Installation d'un jeune agriculteur.
3. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans l'Ile de France.
4. Agrandissement selon l'ordre de priorité définie au 2° ci-dessus,
5. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autres que l'Ile de France.
6. Autre installation compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur.

2°. Lorsque le bien objet de la demande, a une superficie inférieure à 0,5 fois l'unité de référence, les autorisations sont accordées selon l'ordre de priorité suivant :

1. Reconstitution de l'exploitation familiale au profit d'un descendant.
2. Reconstitution de l'exploitation d'un jeune agriculteur bénéficiaire de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs afin de lui permettre de satisfaire aux engagements souscrits.
3. Reconstitution de l'exploitation d'un agriculteur ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation dans la limite de superficie précédemment mise en valeur dans l'Ile de France.
4. Agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur attributaire d'un plan d'amélioration matérielle pour lui permettre d'atteindre les objectifs définis par ce plan.
5. Autre agrandissement compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur.
6. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autre que l'Ile de France.

**ARTICLE 2 :** L'unité de référence pour le département du Val d'Oise est fixée dans les conditions suivantes :

**Grandes cultures et polyculture élevage : 80 ha**

**Productions légumières :**

- cultures légumières de plein champ (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises) : 16 ha
- cultures maraîchères sous abris froids : 3 ha
- cultures maraîchères sous serres chauffées : 1 ha 20 a

**Pépinières :**

- jeunes plants : 2 ha
- autres pépinières : 10 ha

**Arboriculture :**

- hautes tiges : 22 ha
- basses tiges : 16 ha

**Cultures florales :**

- de plein air : 3 ha 20 a
- sous abri (serres froides, châssis) : 1 ha 10 a
- serres ou châssis chauffés : 50 a
- pivoines : 4 ha

Champignonnières : 2 ha

Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales : 11 ha

- Pisciculture : 0,4 ha

**ARTICLE 3 :**

En application de l'article 312-6 du Code Rural, la surface minimum d'installation est fixée dans les conditions suivantes :

- grandes cultures et polyculture élevage : 40 ha.

**Productions légumières :**

- cultures légumières de plein champ (terre ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises) : 8 ha
- cultures maraîchères sous abris froids : 1 ha 50 a
- cultures maraîchères sous serres chauffées : 0,6 ha

**Pépinières :**

- jeunes plants : 1 ha
- autres pépinières : 5 ha

**Arboriculture :**

- hautes tiges : 11 ha
- basses tiges : 8 ha

**Cultures florales :**

- de plein air : 1,60 ha
- sous abri (serres froides, châssis) : 0,55 ha
- serres ou châssis chauffés : 0,25 ha
- pivoines : 2 ha
  
- Champignonnières : 1 ha
  
- Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales : 5,50 ha
  
- Cressonnières : 0,32 ha
  
- Aquaculture : 0,20 ha

**ARTICLE 4 :**

En application de l'article L 331-2 du Code Rural, sont soumises à autorisation préalable, les opérations suivantes :

1°) Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil d'une fois l'unité de référence.

Toute diminution du nombre total des associés exploitants, des coexploitants, des coindivisaires, au sein d'une exploitation est assimilée à un agrandissement, et se trouve, par conséquent, soumise à autorisation dès lors que l'exploitation en cause a une superficie supérieure au seuil d'une fois l'unité de référence.

Toute diminution du nombre total des associés exploitants, des coexploitants, des coindivisaires, au sein d'une exploitation est assimilée à un agrandissement, et se trouve, par conséquent, soumise à autorisation dès lors que l'exploitation en cause a une superficie supérieure au seuil d'une fois l'unité de référence.

2°) Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil de 0,5 fois l'unité de référence ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil.

3°) Les agrandissements ou réunions d'exploitation pour les biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation est supérieure à vingt cinq kilomètres par la voie d'accès la plus courte.

**ARTICLE 5 :**

En application de l'article 11 de la loi n° 89-19 du 06 janvier 1986 relative à l'abaissement à 60 ans de l'âge de la retraite, article fixant la limite maximale exploitable sans que cela fasse obstacle au bénéfice des prestations de vieillesse agricole, cette limite est fixée au cinquième de la surface minimum d'installation.

**ARTICLE 6 :**

Les arrêtés préfectoraux du 26 juin 1992 relatifs au schéma directeur des structures agricoles du Val d'Oise, du 11 février 2000 relatif à la fixation de l'unité de référence pour le département du Val d'Oise et du 11 février 2000 modifiant le schéma directeur départemental des structures du Val d'Oise, sont abrogés.

**ARTICLE 7 :**

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise et le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt du Val d'Oise, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Val d'Oise.

Le Préfet  
  
Michel MATHIEU



## PREFECTURE DU VAL D'OISE

Direction départementale de  
L'agriculture et de la forêt  
Du Val d'Oise

LE PREFET  
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

ARRETE N° 2006-81

**Modifiant l'arrêté du 19 mars 2001 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise**

VU l'article L. 311-1, L312-5, L312-6, L312-1 et L331-1 à L331-11 du code rural,  
VU la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole et notamment son article 14,  
VU l'arrêté préfectoral n° 01-022 en date du 19 mars 2001 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise  
VU l'avis rendu par la commission départementale d'orientation de l'agriculture du Val d'Oise réunie le 15 décembre 2006,  
VU la délibération prise par la chambre interdépartementale de l'agriculture d' Ile de France en date du 29 novembre 2006  
SUR proposition de M. le secrétaire général de la préfecture du Val d'Oise

## ARRETE

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :**

La valeur de l'unité de référence pour le secteur « **Grandes cultures et polyculture élevage** » mentionnée à l'article 2 de l'arrêté du 19 mars 2001 est remplacée par 120 ha.

**ARTICLE 2 :**

Le 1°) et le 2°) de l'article 4 de l'arrêté du 19 mars 2001 sont modifiés ainsi qu'il suit :

1°) Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil d'une fois l'unité de référence.

2°) Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil de 1/3 l'unité de référence, ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil.

**ARTICLE 3 :**

Le secrétaire général de la préfecture du Val d'Oise et le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt du Val d'Oise par intérim, puis le directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture du Val d'Oise, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à CERGY PONTOISE, le - 2 JAN. 2007

Le Préfet



Christian LEYRIT

Art. 6. - Le conseil de perfectionnement de chaque école se réunit sur convocation de son président, une fois par an au moins, ainsi qu'à la demande du ministre chargé des armées ou du chef d'état-major de la marine.

Il dispose d'un secrétariat assuré par un officier appartenant à la direction du personnel militaire de la marine.

Son règlement est fixé par instruction du chef d'état-major de la marine sur proposition de son président.

Art. 7. - Le président du conseil de perfectionnement détermine l'ordre du jour et peut faire entendre par le conseil toute personne qu'il juge susceptible de l'éclairer sur un point de cet ordre du jour. Il peut solliciter l'avis du conseil d'instruction sur toute question relevant de la compétence de celui-ci.

Art. 8. - Le chef d'état-major de la marine est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 27 septembre 1985.

EDWIGE AVICE

## MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR ET DE LA DÉCENTRALISATION

**Arrêté du 30 septembre 1985 fixant le taux de la prime d'alimentation des stagiaires et des personnels de l'Institut national d'études de la sécurité civile (centre de Nainville-les-Roches)**

Le ministre de l'économie, des finances et du budget et le ministre de l'intérieur et de la décentralisation,

Vu le décret n° 54-566 du 3 juin 1954 relatif à l'alimentation des stagiaires et du personnel de l'École nationale de la protection civile ;

Vu le décret n° 59-362 du 20 février 1959 modifiant les conditions de fixation du taux de la prime d'alimentation des stagiaires et des personnels de l'École nationale de la protection civile ;

Vu le décret n° 81-1219 du 30 décembre 1981 relatif à l'organisation de l'administration centrale du ministère de l'intérieur, notamment ses articles 1<sup>er</sup> et 7 ;

Vu le décret n° 81-283 du 26 mars 1981 relatif à l'Institut national d'études de la sécurité civile, à la création de l'École nationale supérieure de sapeurs-pompiers et à la formation des personnels de la sécurité civile,

Arrêtent :

Art. 1<sup>er</sup>. - Le taux de la prime d'alimentation des stagiaires et des personnels de l'Institut national d'études de la sécurité civile (centre de Nainville-les-Roches) est porté à 27,06 F par jour.

Art. 2. - L'arrêté du 5 septembre 1984 fixant le taux de la prime d'alimentation des stagiaires et des personnels de l'Institut national d'études de la sécurité civile est abrogé.

Art. 3. - Le directeur de la sécurité civile, le directeur des affaires financières, immobilières et sociales au ministère de l'intérieur et de la décentralisation et le directeur du budget au ministère de l'économie, des finances et du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 30 septembre 1985.

*Le ministre de l'intérieur et de la décentralisation,*

Pour le ministre et par délégation :

Par empêchement du directeur des affaires financières, immobilières et sociales :

*Le conseiller référendaire à la Cour des comptes,*

J. LAISNÉ

*Le ministre de l'économie, des finances et du budget,*

Pour le ministre et par délégation :

Par empêchement du directeur du budget :

*Le sous-directeur,*  
M.-H. BÉRARD

## MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE

**Arrêté du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol**

Le ministre de l'agriculture,

Vu les articles 188-2 (IV) et 188-4 du code rural ;

Vu le décret n° 84-240 du 29 mars 1984 relatif à la commission nationale des structures agricoles ;

Vu l'arrêté du 14 mars 1985 fixant la surface minimale d'installation nationale ;

Vu l'avis de la commission nationale des structures en date du 22 mai 1985 et du 24 juillet 1985,

Arrête :

Art. 1<sup>er</sup>. - Les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol sont fixés dans les conditions suivantes :

### Porcs

Ateliers naisseurs : 84 truies présentes.

Ateliers naisseurs-engraisseurs : 42 truies présentes.

Ateliers engraisseurs : 600 places de porcs.

### Veaux

Ateliers engraissement-batteries : 200 places de veaux ou 600 veaux produits par an.

### Volailles

Poules pondeuses, en batterie ou au sol, pour la production d'œufs à consommer ou d'œufs à couver en vue de la reproduction : 1 500 mètres carrés de poulailler.

Poulets de chair, type export, standard ou production traditionnelle et poulettes démarrées : 3 000 mètres carrés de poulailler.

Poulet label avec parcours et poulet fermier : 1 400 mètres carrés de poulailler ou 45 000 têtes par an.

Pintades, élevage industriel : 3 000 mètres carrés de poulailler.

Pintades label en volière : 1 400 mètres carrés de poulailler ou 45 000 têtes par an.

Dindes, élevage industriel : 3 000 mètres carrés de poulailler.

Dindes fermières ou sous label avec parcours : 1 400 mètres carrés de poulailler ou 15 000 têtes par an.

Dindes de Noël : 3 000 dindes sous réserve de ne pas dépasser une production annuelle de 1 000 dindes.

Production d'œufs à couver : 1 500 mètres carrés de poulailler.

Canards, élevages en claustration : 3 000 mètres carrés de poulailler ou 60 000 têtes par an.

Canards fermiers ou sous label avec parcours : 1 400 mètres carrés de poulailler ou 28 000 têtes par an.

Cailles, vendues vives : 200 000 par an.

Cailles, vendues mortes : 120 000 par an.

Pigeons de chair, vendus vifs : 1 500 couples présents.

Pigeons de chair, vendus morts : 1 200 couples présents.

### Palmipèdes à foie gras

Oies : 1 000 par an.

Canards : 2 400 par an.

### Lapins

Lapins de chair : 250 cages mères ou 280 mères présentes.

Lapins angora : 400 animaux présents dont 300 en production.

### Gibier

Faisans de tir : 350 poules présentes ou 9 000 faisans vendus par an.

Perdrix de tir : 450 couples ou 9 000 perdrix grises, ou 8 000 perdrix rouges, vendues par an.

Lièvres : 100 couples reproducteurs présents.

Canards colverts : 450 canes ou 18 000 animaux vendus par an.

Sangliers élevages extensifs tir ou intensifs boucherie : 50 laies ou 250 animaux vendus par an.

### Fourrure

Visons : 600 cages de femelles.

Myocastors : 200 femelles.

### Divers

Truites, salmoniculture en bassin : 1 000 mètres carrés.

Abeilles : 400 ruches, 250 ruches en Corse.

Art. 2. - La production hors-sol ne représentant pas 10 p. 100 du coefficient d'équivalence n'est pas prise en considération pour le calcul de la surface minimum d'installation.

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE LA PÊCHE

Arrêté du 21 février 2007 modifiant l'arrêté du 18 septembre 1985  
fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol

NOR : AGRF0700540A

Le ministre de l'agriculture et de la pêche,

Vu les articles L. 311-1 et L. 312-6 du code rural ;

Vu l'arrêté du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol,

Arrête :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Il est ajouté à la rubrique « Divers », inscrite au dernier alinéa de l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 18 septembre 1985, la phrase suivante : « Activités équestres : dix équidés ».

**Art. 2.** – Le directeur général de la forêt et des affaires rurales est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 21 février 2007.

Pour le ministre et par délégation :

*La directrice générale adjointe  
de la forêt et des affaires rurales,  
V. METRICH-HECQUET*

**ANNEXE IX : FICHE SDIS SUR LA  
DESSERTE DES BATIMENTS**