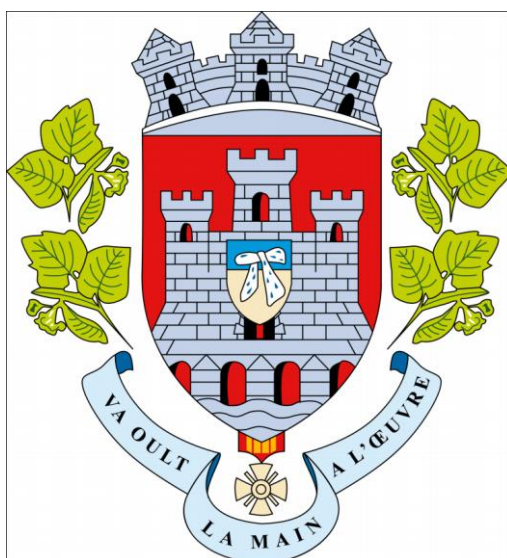




VILLE DE L'ISLE-ADAM

PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'ISLE-ADAM

REGLEMENT ECRIT





Identification du document

Élément	
Titre du document	Règlement écrit
Nom du fichier	5A-Reglement-ecrit_arret_oct2018
Version	29/10/2018 14:45:00
Rédacteur	CEH
Vérificateur	EVC
Chef d'agence	EVC



Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
ARTICLE 4 : LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES	10
ARTICLE 5 : LE CONTENU DU REGLEMENT	12
ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES	12
ARTICLE 7 : PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES.....	13
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES	16
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAE	19
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV	23
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	31
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	36
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	42
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UMC	52
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPM	57
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	62
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....	68
CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV	72
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	78
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM	79
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	88
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	90
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	91
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	97
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	98
TITRE VI. ANNEXE AU REGLEMENT	103
CHAPITRE 1 – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	104
CHAPITRE 2 – LISTE DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE	105
CHAPITRE 3 – GLOSSAIRE	106



TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables :

Art. CU-R.111-1 : « Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. »

2. Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

« 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 relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains par le traitement de l'aspect extérieur des constructions :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. »



3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme :

- les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes" en annexe du dossier de PLU.
 - le droit de Préemption Urbain DPU (articles L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants du code de l'urbanisme) institué par délibération du conseil municipal (annexe du PLU),
 - l'obligation de permis de démolir, en application des articles L.421-2 et suivants et R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme instituée par délibération du conseil municipal (annexe du PLU).
 - l'obligation de déclaration pour l'édification de clôtures (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, instituée par délibération du conseil municipal (annexe du PLU).
 - le règlement de construction,
 - le règlement sanitaire départemental,
 - la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
 - le Code Forestier (notamment ses articles L.211 et suivants, L.311 et suivants, L.341 et suivants),
 - la législation sur les défrichements,
 - les prescriptions des règlements de construction des lotissements ou celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitation.
- 4.** Lorsqu'un bâtiment est compris dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage ou figurent dans les documents annexes du PLU, notamment dans la carte des servitudes d'utilités publiques.
- 5.** En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI de la Vallée de l'Oise).

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

6. Espaces boisés classés (CU. L.113-1 et 2)

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions aux articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. En espace boisé classé, rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abatage d'arbres est soumis à autorisation.

Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.



Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises aux dispositions des articles L.341-1 et suivants du code forestier :

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Code forestier, article L.211-1 et suivants :

- I. — Relèvent du régime forestier, et sont administrés conformément à celui-ci :
 - 1° Les bois et forêts qui appartiennent à l'Etat, ou sur lesquels l'Etat a des droits de propriété indivis ;
 - 2° Les bois et forêts susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution qui appartiennent aux collectivités et personnes morales suivantes, ou sur lesquels elles ont des droits de propriété indivis, et auxquels ce régime a été rendu applicable dans les conditions prévues à l'article L. 214-3 :
 - a) Les régions, la collectivité territoriale de Corse, les départements, les communes ou leurs groupements, les sections de communes ; b) Les établissements publics ; c) Les établissements d'utilité publique ; d) Les sociétés mutualistes et les caisses d'épargne.
- II. — Cessent de relever du régime forestier les bois et forêts de l'Etat mis à disposition d'une administration de l'Etat ou d'un établissement public national pour l'exercice de leurs missions.

Code forestier, article L.214-13 et suivants :

Les collectivités et autres personnes morales mentionnées au 2° du I de l'article L. 211-1 ne peuvent faire aucun défrichement de leurs bois sans autorisation de l'autorité administrative compétente de l'Etat. Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 341-1 leur sont applicables.

Ces dispositions sont prises également en application des articles L.113-1 et 2 et R.123-17 du code de l'urbanisme.

7. Espaces boisés soumis à prescriptions spéciales / éléments remarquables du paysage (CU. L.151-23)

Des arbres remarquables ont été identifiés dans le cadre du diagnostic du PLU, quelques fois au sein même des propriétés privées. Ils sont localisés sur un plan annexe.

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 151-23 du CU sont préservés.

Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que pour des raisons sanitaires ou gestion de risques clairement justifiés, et dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente (essence végétale, développement).

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



8. Stationnement

Article CU-L151-30 et suivants

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Le plan local d'urbanisme peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2016.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article CU-L151-33

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable 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,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- zones urbaines (U),
- zones à urbaniser (AU),
- zones agricoles (A),
- zones naturelles et forestières (N).

1 - Les zones urbaines sont les suivantes :

UAE - Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques.

UCV - Secteurs centraux de part et d'autre de l'Avenue de Paris sur son tronçon le plus proche du centre ancien. Certaines activités commerciales ou artisanales peuvent y trouver leur place dans la mesure où elles respectent le caractère et l'environnement des quartiers.

UD - Secteur de développement destiné à recevoir de grands équipements d'intérêt collectif.

UE - Secteurs proches du centre ville, composés d'immeubles collectifs et de grands équipements d'intérêt général.

UM - Secteurs d'habitat, pouvant comporter des commerces ou de l'activité sous certaines conditions. La zone comprend un sous secteur UMa, correspondant au quartier du Parc, un sous secteur UMb pour les secteurs pavillonnaires du coteau, un sous secteur UMd correspondant au quartier plus dense situé au sud de l'avenue Jules Dupré et de la rue Mauger et un sous-secteur UMp correspondant au port de plaisance.

UMC - Secteur correspondant au quartier du Parc de Cassan.

UPM - Secteur de plan-masse correspondant au centre-ville historique de part et d'autre de la Grande rue. Ce secteur s'étend à l'Île de la Cohue et aux secteurs constitués du haut des rues Saint-Lazare et des Bonshommes et du quai de l'Oise. Les activités commerciales y sont encore très présentes et des activités artisanales peuvent y trouver leur place sous certaines conditions.

UR - Secteurs péri-centraux encore évolutifs et qui doivent pouvoir faire l'objet d'opérations de renouvellement. Certaines activités commerciales ou artisanales peuvent y trouver leur place sous certaines conditions.

US - Secteur destiné à l'implantation d'équipements sportifs, culturels, touristiques ou de loisirs.

UV - Secteurs centraux du vieux village et du haut de la rue de Pontoise, construits en ordre continu. Certaines activités commerciales ou artisanales peuvent y trouver place sous certaines conditions.

2 - Les zones à urbaniser sont les suivantes :

AUM - Territoires situés en limite des tissus constitués, qui bénéficient de la proximité de réseaux et d'équipements existants et qui à ce titre pourront être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble. La zone comprend le sous secteur AUMa.

AU - Territoires situés en limite des tissus constitués et qui doivent recevoir à long terme l'extension mesurée de l'urbanisation, aux conditions prescrites par le PPRI de la vallée de l'Oise. Le secteur ne bénéficie pas à sa proximité des équipements nécessaires pour son ouverture rapide à l'urbanisation.



3 - Les zones agricoles :

A - Territoires qui aujourd'hui font l'objet d'une exploitation agricole.

4 - Les zones naturelles et forestières auxquelles sont les suivantes :

N - Zone naturelle qu'il convient de protéger, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent.

Cette zone comprend des sous secteurs N1, N2 et N3.

ARTICLE 4 : LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Figurent en outre au plan de zonage :

- Les emplacements réservés pour des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des équipements publics ou des espaces libres publics, auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ; ces emplacements réservés sont figurés par une trame losangée noire sur le document graphique et figurent dans les annexes du PLU.
- Les secteurs de mixité sociale imposant une part définie de logements sociaux en vue de respecter des objectifs de mixité sociale.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer ; classés en application des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme ; ces espaces boisés classés sont figurés par une trame carrée et ronde verte sur le document graphique.
- Les secteurs de point de vue, les éléments identifiés et soumis à des prescriptions au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :
 - Le bâti en zone naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination (mutation en logement), figuré par des étoiles oranges au plan de zonage (en zone N1).
- Les secteurs de linéaires de protection du commerce au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :
 - Les secteurs où doit être préservée la diversité commerciale, représenté par un trait pointillé orange. Pour ce faire, le règlement interdit pour les secteurs ainsi matérialisés le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments ; et autorise la création ou mutation de locaux commerciaux ou artisanaux sans l'obligation de satisfaire aux normes de stationnement.
- Les bandes de 50 m de protection des lisières de forêt

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.



Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.
- Les secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre, représentés par une bande grisée et des lignes grises.

Figurent sur un plan présenté en annexe du dossier de PLU :

- Les secteurs de point de vue, les éléments identifiés et soumis à des prescriptions au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme :
 - Les espaces verts (espaces boisés et bosquets) : représentés par une trame vert foncée et un numéro d'inventaire,
 - Les arbres protégés, ou alignements d'arbres et haies protégés : figurés par une trame vert clair symbolisant des plantations et numéro d'inventaire,
 - Les éléments remarquables du patrimoine bâti ou les ensembles architecturaux, figurés par des polygones rouges, et des numéros d'inventaire.

L'ensemble des éléments protégés est présenté dans des fiches d'inventaires dans les annexes du PLU.

- Les secteurs affectés par le bruit, aux abords des infrastructures de transport terrestre et l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 27/09/2001, précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons,
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés

- Le zonage du Plan de prévention des risques d'inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI)

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de l'Oise, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 05 juillet 2007 instituant le PPRI de la Vallée de l'Oise, et le règlement du PPRI, afin notamment de :

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



ARTICLE 5 : LE CONTENU DU REGLEMENT

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

Chaque zone comporte un corps de règles en 8 sections :

- I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
- II. Protections – risques et nuisances
- III. Volumétrie et implantation des constructions
- IV. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- V. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
- VI. Stationnement
- VII. Desserte par les voies publiques ou privées
- VIII. Desserte par les réseaux

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES

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

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

Ces adaptations ne peuvent d'une façon générale être envisagées que pour des motifs résultant limitativement de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes

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

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



ARTICLE 7 : PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

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

Risques carrières souterraines abandonnées

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, instituées en application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, valent Plan de Prévention des Risques. Ces PPR approuvés valent Servitudes d'Utilité Publique (SUP), conformément aux dispositions de l'article 40.4 de la loi n° 95-101 du 02/02/1995.

Le document localisant ces anciennes carrières est en annexe du PLU.

Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI).

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de l'Oise, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 05 juillet 2007 instituant le PPRI de la Vallée de l'Oise, et le règlement du PPRI pour :

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

Ce document est en annexe du PLU.

Protection des champs captants d'Asnières-sur-Oise et de l'usine des eaux de Méry-sur-Oise.

La commune est concernée par deux déclarations d'utilité publique, concernant la protection des champs captants d'Asnières-sur-Oise et de l'usine des eaux de Méry-sur-Oise. Les périmètres de protection liés à ces éléments figurent au plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer ces secteurs sont interdits.

Terrain alluvionnaires compressibles

Le fond de vallée comporte des alluvions argileuses et compressibles. La nappe aquifère se tient à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces secteurs, les constructeurs doivent faire précéder toute occupation des sols d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement. Dans les terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés sont interdits et l'assainissement individuel est proscrit.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 27/09/2001, précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons,
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

Ces documents sont joints en annexe du PLU.



Protections des éléments remarquables

Les constructions peuvent être autorisée ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur des maisons ou ensembles bâtis éléments remarquables présentant un intérêt patrimonial, des murs de clôture qui présentent un caractère de murs anciens, d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

Dans les sites : -Maison de santé, nécropole

-Saint-Lazare, maladrerie et nécropole

La DRAC/SRA demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol.

Dans les sites : -L'Isle-Adam, bourg médiéval puis moderne

-Nogent, bourg médiéval

-Château de Stors et ses abords

La DRAC/SRA demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol, et d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

Pour le reste du territoire de la commune, la DRAC/SRA demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol, et d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare.

Enfin, sur l'ensemble du territoire communal, notamment sur les secteurs de La Grande Noue, et du Vivray, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article 14 de la loi du 27 Septembre 1941, validée 1945).



TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES URBAINES

Stationnement

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

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.

Pour toute nouvelle construction, les normes de stationnement sont les suivantes :

- **Pour les logements individuels**

2 places de stationnement dont une couverte

- **Pour les logements collectifs**

1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher et au minimum 1 place couverte par logement

0,75 m² par logement de type T1 ou T2 et 1,5 m² pour les logements supérieurs au T2, avec un minimum de 3 m² sera dédié au stationnement des deux roues

- **Pour les logements à caractère social**

1 place par logement

- **Pour les commerces, les bureaux, l'artisanat, les services et activités**

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

1 place pour 300 à 500 m² de surface de plancher sera dédiée au stationnement des deux roues

Cas particulier : les créations ou mutations de locaux commerciaux ou artisanaux dont la façade donne sur une portion de rue marquée par un trait pointillé orange au plan de zonage (voie publique ou privée), sont autorisées sans l'obligation de satisfaire aux normes de stationnement.

- **Pour les hébergements hôteliers ou touristiques**

1 place pour 5 unités de vie

- **Pour les établissements de formation**

1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher

1 place de stationnement deux roues pour 8 à 12 élèves et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et universités.

- **Pour les autres constructions nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif**

1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

- **Pour les autres constructions ou installations**

Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.



Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

Toute nouvelle voie privée doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4,00 m.

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

Pour préserver le caractère des ruelles Knecht, Caron, Rossignol, Saint-Pierre, de la Rigousse, de la Renarde, du Champ Crochu, de la sente Louvet, de l'Allée du Bel Horizon et de la Sente Poupart, leur élargissement est interdit.

Desserte par les réseaux

Eau potable	Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
Assainissement	Généralités Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique. Les prescriptions du règlement intercommunal d'assainissement du SIAPIA s'imposent en ce qui concerne le réseau communal.
	Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire. L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
	Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.
	Même quand un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le



	propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire des eaux pluviales à la parcelle. A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage partiel est obligatoire : - Pour les reconstructions ou constructions sur terrain nu, le stockage est calculé sur la base d'un volume minimum d'un mètre cube (1 m³) pour 100 m² de surface imperméable. - Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau). Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0,05 m³ par place.
Electricité, énergie, courants faibles, téléphone, télécommunication et communication électronique	Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement. Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés sauf si les conditions techniques ne le permettent pas. Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.
Antennes	Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE

Cette zone correspond à des secteurs destinés à l'implantation d'activités économiques.

La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI).

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

• *Les occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UAE 2,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- La démolition ou la modification des maisons ou des ensembles bâtis repérés comme éléments remarquables présentant un intérêt patrimonial.
- Les carrières,

• *Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Les établissements à caractère commercial, industriel ou artisanal ou de services, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, et intégrées au bâtiment d'activités.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



Volumétrie et implantation des constructions

• *Implantation des constructions par rapport aux voies*

Les constructions peuvent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies et espaces publics.
- en retrait des voies et espaces publics avec un retrait minimum de 1 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies.

CAS PARTICULIER

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants peuvent s'implanter différemment sur la parcelle par rapport aux voies :

Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... peuvent s'implanter à moins de 3,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées,

Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

• *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain*

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites ou en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle doivent respecter une distance minimale de 6,00 m.

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

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

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que soit respecté :

un prospect $P=H$ avec un minimum de 6,00m en cas de vue directe

Un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 4,00m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives

H étant la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

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

• *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

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



- **Hauteur des constructions**

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

Pour les autres constructions, la hauteur mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

CAS PARTICULIERS

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

Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :

Dans la limite de 2 m pour assurer une continuité du bâti ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

Dans la limite de 2 m pour des constructions constituant l'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes.

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale autorisée s'exprime par le respect des deux normes suivantes : la hauteur prise en amont de la construction ne doit pas excéder 10,00m et la hauteur prise en aval 13,00 m.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Prescriptions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère 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, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.

Après examen au cas par cas par les instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

Les clôtures

Elles seront constituées :

- côté voie, d'un muret 0,50m de hauteur, surmonté d'une grille, hauteur totale 1,50 m
- entre parcelles, d'une clôture grillagée et végétalisée, hauteur maximum 2,00 m.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures et les plantations denses faisant obstacle à l'écoulement de la crue, notamment lorsqu'elles sont transversales au courant, sont interdites.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

- **Espaces libres et végétalisés**

Dans toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée...) une partie conséquente des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement végétalisé.

- **Aménagement particulier des marges d'isolement**

En lisière du bois de Cassan, la marge d'isolement indiquée au plan comportera deux rangées d'arbres d'essence forestière.

La marge d'isolement plantée prévue en limite de la zone d'activités devra former un écran végétal composé d'arbres de haute tige tous les 5,00m entre lesquels s'intercaleront des massifs arbustifs. Des places de stationnement peuvent être autorisées dans cette marge sur une profondeur de 5,00m, à condition de neutraliser une place toutes les 5 places pour y implanter un arbre.

- **Parc de stationnement et leurs accès**

Les parcs de stationnement extérieurs doivent recevoir un traitement paysager végétal.

A ce titre, ils doivent être clôturés de haies et recevoir un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Les structures végétales ainsi réalisées doivent couvrir une superficie représentant 10% minimum de la superficie totale du terrain.

Des écrans de structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage.

Lorsque les parcs de stationnement, aires d'évolution excèdent une superficie de 2000 m², ils doivent être divisés par des écrans végétaux.



CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

Cette zone correspond aux secteurs centraux situés de part et d'autre de la rue de Paris sur son tronçon le plus proche du centre ancien. Certaines activités commerciales ou artisanales peuvent y trouver leur place dans la mesure où elles respectent le caractère et l'environnement des quartiers.

La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI) et des mesures de protection du commerce.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

• **Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts sauf cas autorisés à l'article UCV 2,
- La démolition ou la modification des maisons ou des ensembles bâtis repérés comme éléments remarquables présentant un intérêt patrimonial, tels qu'ils sont identifiés dans l'annexe n°2,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,

• **Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'activité artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes à vocation agricole ou d'entrepôt si les conditions suivantes sont respectées :
 - o L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - o Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.



- Sur les parties de rue soulignées par un trait pointillé orange (voie publique ou privée), les constructions et aménagements de locaux à vocation commerciale ou artisanale en rez-de-chaussée, doivent conserver cette vocation, à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble, des locaux d'hébergement hôtelier, et des locaux nécessaires aux équipements publics.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Volumétrie et implantation des constructions

• *Implantation des constructions par rapport aux voies*

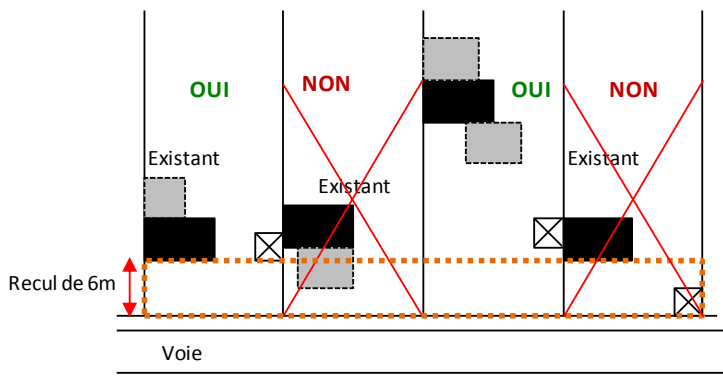
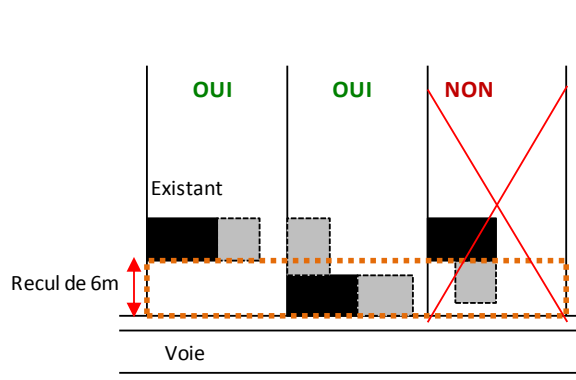
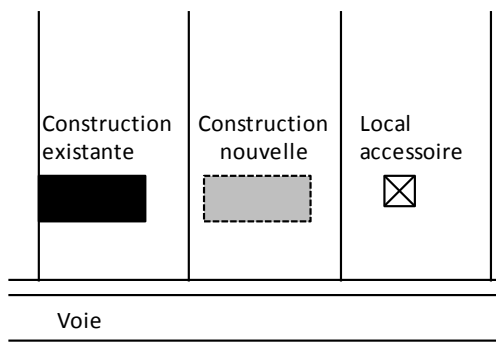
Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à une distance d'au moins 6,00m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, le recul doit être appliqué sur chacune des voies.

CAS PARTICULIER

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

- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, édifiées en deçà ou au-delà de la bande constructible, dans la mesure où elles n'excèdent pas 20 % de la surface de plancher existante **sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante sur l'avant de la construction**, (Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans).
- Les vérandas d'une surface de plancher de moins de 15 m² **sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante sur l'avant de la construction**,
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc...**peuvent s'implanter à moins de 6,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées**,
- Les piscines non couvertes et non visibles depuis la rue, **peuvent s'implanter librement sur la parcelle**,
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif **peuvent s'implanter librement sur la parcelle**.
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin...), d'une surface de plancher de moins de 9,00 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage **peuvent s'implanter librement au-delà de la bande constructible**,
- Les constructions destinées au stationnement couvert du logement principal, non contigües à la construction principale, présentant une surface inférieure à 25 m², et une hauteur totale inférieure à 3 m **peuvent s'implanter librement au-delà de la bande constructible**.
- Les terrasses situées à plus de 60 cm de hauteur du terrain naturel doivent respecter les règles de prospect établies pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.



• *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain*

Limites latérales

Les constructions peuvent être édifiées :

- Dans une première bande de 30 m à partir de l'alignement ou du recul sur l'alignement, en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales.
- Au-delà de cette première bande de 30 m, uniquement en retrait des limites latérales.

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle)

Dans tous les cas de figure, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle.

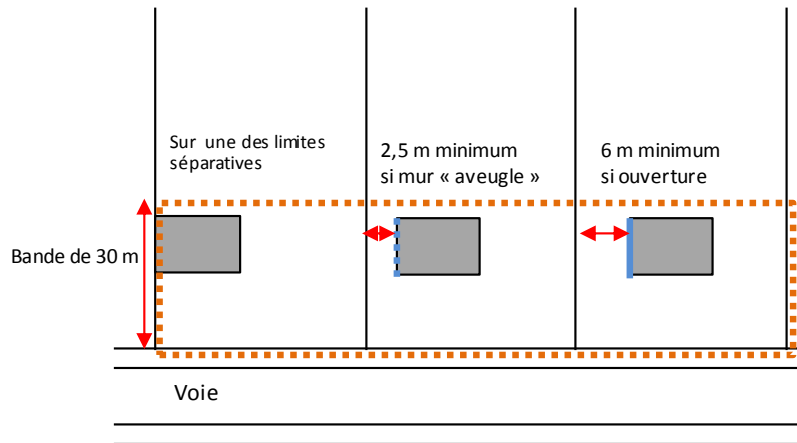
Caractérisation du retrait ou marge d'isolement

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle doivent respecter une distance de :

- $P=H$ avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe,
- Un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 2,50 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives

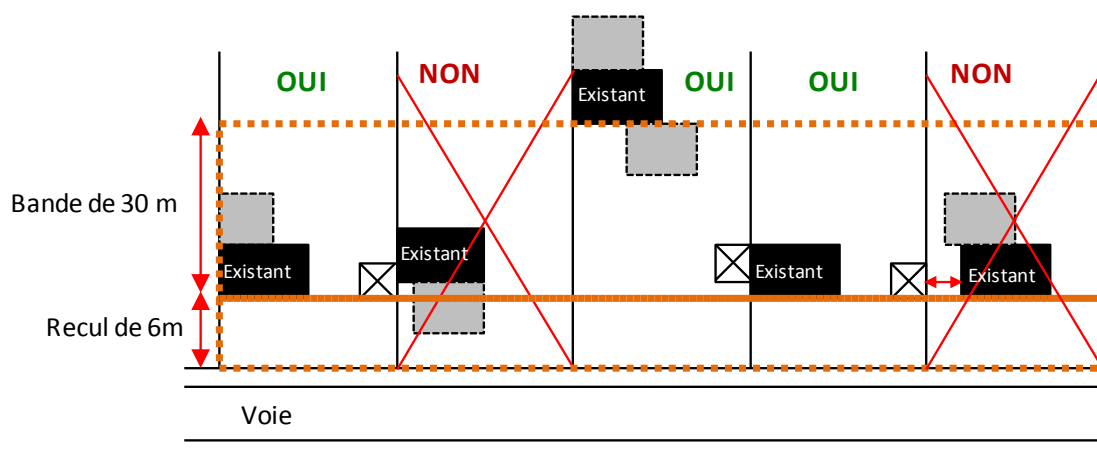
H étant la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère



CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sans respecter les marges d'isolement :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives et que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- Les ouvrages enterrés : rampes d'accès, caves, piscines non couvertes, etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin,...) d'une surface de plancher de moins de 9,00 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage.
- Les constructions destinées au stationnement couvert du logement principal, non contigües à la construction principale, présentant une surface inférieure à 25 m², et une hauteur totale inférieure à 3 m.





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

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que soit respecté :

- un prospect $P=H$ avec un minimum de 6,00m en cas de vue directe,
- un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 4,00m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

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

- **Emprise au sol**

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol des constructions, ne peut excéder **30 %** de la superficie du terrain.

Pour les unités foncières créées après la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, présentant **une superficie inférieure ou égale à 400 m²**, l'emprise au sol des constructions, ne peut excéder **20 %** de la superficie du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics, ou d'intérêt collectif, aux piscines non couvertes et aux **locaux accessoires** de moins de 9,00 m² d'emprise.

- **Hauteur des constructions**

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

CAS PARTICULIERS

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

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Pour les extensions, surélévation, ou aménagement pour assurer une continuité du bâti existant,
- Pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• **Prescriptions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère 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, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.

Après examen au cas par cas par les instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

Matériaux de façade

Sont autorisés la pierre, la brique, les maçonneries enduites, ainsi que de manière ponctuelle le bois ou des éléments de terre cuite à but décoratif.

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

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en oeuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère de la séquence urbaine au sein de laquelle s'inscrit la construction.

Traitement des toitures

Les toitures sont constituées :

- de versants en pente,
- de terrasses accessibles ou non accessibles

Les combles à la "Mansart" peuvent être acceptés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.

Châssis de toiture et volets

Les châssis rampants de type «Vélux» ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets battant doivent être en bois, persiennés, sans écharpe.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc ou en cuivre.

Panneaux solaires et climatiseurs

L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit s'inscrire dans la cohérence du bâtiment et en harmonie avec celui-ci.



En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

Les murs de clôture doivent être réalisés en pierres jointoyées, pierres et briques ou maçonneries enduites. Ils peuvent se présenter sous forme de murs pleins ou de grilles de fer peint sur murets bas d'une hauteur de 0,80 m maximum.

La hauteur totale maximale des clôtures sur rue ou en limite de voies ne pourra pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Les clôtures créées devront respecter la cohérence des clôtures avoisinantes.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures et les plantations denses faisant obstacle à l'écoulement de la crue, notamment lorsqu'elles sont transversales au courant, sont interdites.

Façades des commerces

Les façades des commerces doivent respecter la trame parcellaire existante et ne pas porter atteinte au caractère des bâtiments au sein desquels ils s'insèrent et des lieux avoisinants.

Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial

Certaines maisons, certains ensembles bâtis et séquences urbaines ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés dans un document annexe.

A ce titre, au-delà des prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone, ces édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières définies ci-dessous.

• Prescriptions particulières

Généralités

La démolition des constructions identifiées comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun est interdite.

Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les extensions ou les surélévations de ces constructions peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique ou culturel ou écologique des façades et/ou des espaces plantés.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments d'architecture existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc. ...).



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

- **Espaces libres et végétalisés**

Dans toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) **50 % des espaces libres** doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Pour les unités foncières créées après la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, présentant **une superficie inférieure ou égale à 400 m²**, **60 % des espaces libres** doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m² de terrain. Les arbres existants étant pris en compte dans ce calcul.

30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 60 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements aux équipements publics, ou d'intérêt collectif.

- **Sauvegarde des arbres remarquables**

Des arbres remarquables ont été identifiés, quelque fois au sein même des propriétés privées. Ils sont localisés sur un plan annexe. Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré.



CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Cette zone correspond à un secteur de développement destiné à recevoir de grands équipements d'intérêt collectif sur des territoires en limite des secteurs boisés.

La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI), et les mesures de protection des lisières de forêt.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

• **Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie, d'activité artisanale, commerces, bureau, activités agricoles, entrepôts, hébergement hôtelier,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, sauf cas autorisée à l'article UD 2,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, sauf cas autorisée à l'article UD 2,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières.

• **Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont soumis à conditions particulières :

- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes si les conditions suivantes sont respectées :
 - o L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - o Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- L'aménagement d'aires publiques d'accueil pour les gens du voyage est autorisé conformément aux dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage en vigueur.



- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, et intégrées au bâtiment d'activités.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Volumétrie et implantation des constructions

• *Implantation des constructions par rapport aux voies*

Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à une distance de 6,00m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

• *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain*

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales et des limites de fond de parcelle, et doivent respecter une distance de :

- $P=H$ avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe,
- Un minimum de 6 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives,

H étant la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les terrasses situées à plus de 60 cm de hauteur du terrain naturel doivent respecter les règles de prospect établies pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

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

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que soit respecté :

- Un prospect $P=H$ avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe,
- Un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 4,00m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

• *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics, ou d'intérêt collectif, aux piscines non couvertes et aux **locaux accessoires** de moins de 9,00 m² d'emprise.



- **Hauteur des constructions**

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

CAS PARTICULIERS

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

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :

Pour les extensions, surélévation, ou aménagement pour assurer une continuité du bâti existant,

Pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Prescriptions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère 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, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.

Après examen au cas par cas par les instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du PPRI.

Matériaux de façade

Sont autorisés la pierre, la brique, les maçonneries enduites, ainsi que de manière ponctuelle le bois ou des éléments de terre cuite à but décoratif.

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

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère de la séquence urbaine au sein de laquelle s'inscrit la construction.



Traitement des toitures

Les toitures sont constituées :

- de versants en pente,
- de terrasses accessibles ou non accessibles.

Les combles à la "Mansart" peuvent être acceptés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.

Châssis de toiture et volets

Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets battant doivent être en bois, persiennés, sans écharpe.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc ou en cuivre.

Panneaux solaires et climatiseur

L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit s'inscrire dans la cohérence du bâtiment et en harmonie avec celui-ci.

En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

Les murs de clôture doivent être réalisés en pierres jointoyées, pierres et briques ou maçonneries enduites. Ils doivent se présenter sous forme de murs pleins ou de grilles de fer peint sur murets bas d'une hauteur de 0,80 maximum.

La hauteur totale maximale des clôtures sur rue ou en limite de voies ne pourra pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Les clôtures créées devront respecter la cohérence des clôtures avoisinantes.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures et les plantations denses faisant obstacle à l'écoulement de la crue, notamment lorsqu'elles sont transversales au courant, sont interdites.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

• Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.



- **Espaces libres et végétalisés**

Dans toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) 60 % des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m² de terrain. Les arbres existants étant pris en compte dans ce calcul.

Les parcs de stationnement extérieurs doivent recevoir un traitement paysager. A ce titre, ils doivent être clôturés de haies et recevoir un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 60 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements aux équipements publics, ou d'intérêt collectif.

- **Sauvegarde des arbres remarquables**

Des arbres remarquables ont été identifiés, quelque fois au sein même des propriétés privées. Ils sont localisés sur un plan annexe. Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré.

- **Bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt figurant au plan de zonage**

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.



CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Cette zone correspond à des secteurs proches du centre-ville, et composés d'immeubles collectifs de faible hauteur et de grands équipements d'intérêt général

La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI) et des mesures de protection du commerce.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

• **Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie, d'activité artisanale, commerces, bureau, activités agricoles, entrepôts, hébergement hôtelier,
- La démolition ou la modification des maisons ou des ensembles bâtis repérés comme éléments remarquables présentant un intérêt patrimonial, tels qu'ils sont identifiés dans l'annexe n°2,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,

• **Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont soumis à conditions particulières :

- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes si les conditions suivantes sont respectées :
 - o L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - o Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Sur les parties de rue soulignées par un trait pointillé orange (voie publique ou privée), les constructions et aménagements de locaux à vocation commerciale ou artisanale en rez-de-chaussée, doivent conserver cette vocation, à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble, des locaux d'hébergement hôtelier, et des locaux nécessaires aux équipements publics.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



Volumétrie et implantation des constructions

• **Implantation des constructions par rapport aux voies**

Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à une distance d'au moins 10,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, le recul doit être appliqué sur chacune des voies.

CAS PARTICULIER

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

- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, **sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante sur l'avant de la construction,**
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... **peuvent s'implanter à moins de 10,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées,**
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif **peuvent s'implanter librement sur la parcelle.**
- Les terrasses situées à plus de 60 cm de hauteur du terrain naturel doivent respecter les règles de prospect établies pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait des limites latérales et des limites de fond de parcelle pour les parcelles d'une largeur supérieure à 50,00 m,
- en retrait des limites latérales et des limites de fond de parcelle, ou sur l'une des deux limites latérales pour les parcelles d'une largeur inférieure à 50,00 m.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou des limites de fond de parcelle doivent respecter une distance de :

- $P=H$ avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe,
- un minimum de 6 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives,

H étant la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sans respecter les marges d'isolement :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives et que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- Les ouvrages enterrés : rampes d'accès, caves, piscines non couvertes, etc...



- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin,...) d'une surface de plancher de moins de 9,00 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage.

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

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que soit respecté :

- un prospect $P=H$ avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe,
- un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 4,00m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ou d'intérêt collectif, ou aux locaux accessoires (abris de jardin, piscines couvertes et non couvertes et annexes destinées au stationnement des véhicules...).

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics, ou d'intérêt collectif, aux piscines non couvertes et aux locaux accessoires de moins de 9,00 m² d'emprise.

- **Hauteur des constructions**

Dans les secteurs touchés par le PPRI , zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

CAS PARTICULIERS

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

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Pour les extensions, surélévation, ou aménagement pour assurer une continuité du bâti existant,
- Pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• **Prescriptions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère 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, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.

Après examen au cas par cas par les instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du PPRI.

Matériaux de façade

Sont autorisés la pierre, la brique, les maçonneries enduites, ainsi que de manière ponctuelle le bois ou des éléments de terre cuite à but décoratif.

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

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère de la séquence urbaine au sein de laquelle s'inscrit la construction.

Traitement des toitures

Les toitures sont constituées :

- de versants en pente,
- de terrasses accessibles ou non accessibles.

Les combles à la "Mansart" peuvent être acceptés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.

Châssis de toiture et volets

Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets battant doivent être en bois, persiennés, sans écharpe.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc ou en cuivre.

Panneaux solaires et climatiseur

L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit s'inscrire dans la cohérence du bâtiment et en harmonie avec celui-ci.



En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

Les murs de clôture doivent être réalisés en pierres jointoyées, pierres et briques ou maçonneries enduites. Ils doivent se présenter sous forme de murs pleins ou de grilles de fer peint sur murets bas d'une hauteur de 0,80 maximum.

La hauteur totale maximale des clôtures sur rue ou en limite de voies ne pourra pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Les clôtures créées devront respecter la cohérence des clôtures avoisinantes.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures et les plantations denses faisant obstacle à l'écoulement de la crue, notamment lorsqu'elles sont transversales au courant, sont interdites.

Façades des commerces

Les façades des commerces doivent respecter la trame parcellaire existante et ne pas porter atteinte au caractère des bâtiments au sein desquels ils s'insèrent et des lieux avoisinants.

Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial

Certaines maisons, certains ensembles bâtis et séquences urbaines ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés dans un document annexe.

A ce titre, au-delà des prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone, ces édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières définies ci-dessous.

• Prescriptions particulières

Généralités

La démolition des constructions identifiées comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun est interdite.

Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les extensions ou les surélévations de ces constructions peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique ou culturel ou écologique des façades et/ou des espaces plantés.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments d'architecture existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc. ...).



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

- **Espaces libres et végétalisés**

Dans toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) 60 % des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m² de terrain. Les arbres existants étant pris en compte dans ce calcul.

Les parcs de stationnement extérieurs doivent recevoir un traitement paysager. A ce titre, ils doivent être clôturés de haies et recevoir un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 60 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements aux équipements publics, ou d'intérêt collectif.

- **Sauvegarde des arbres remarquables**

Des arbres remarquables ont été identifiés, quelque fois au sein même des propriétés privées. Ils sont localisés sur un plan annexe. Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré.

- **Aménagement particulier des marges de recul**

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager.



CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

Cette zone couvre une grande partie du territoire communal, et correspond aux secteurs d'habitat sur des parcelles de tailles diverses.

Ces secteurs peuvent comporter des commerces ou de l'activité sous certaines conditions.

La zone UM comprend les sous-secteurs :

UMa : pour le quartier du Parc

UMb : pour les secteurs pavillonnaires du coteau

UMd : pour le quartier situé au sud de l'avenue Jules Dupré et de la rue Mauger

UMp : pour le port de plaisance

La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI) et des mesures de protection du commerce.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

• **Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts sauf cas autorisés à l'article UM 2,
- La démolition ou la modification des maisons ou des ensembles bâtis repérés comme éléments remarquables présentant un intérêt patrimonial,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,

• **Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

• **Zone UM (sauf secteur UMp)**

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'activité artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes à vocation agricole ou d'entrepôt si les conditions suivantes sont respectées :



- L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Sur les parties de rue soulignées par un trait pointillé orange (voie publique ou privée), les constructions et aménagements de locaux à vocation commerciale ou artisanale en rez-de-chaussée, doivent conserver cette vocation, à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble, des locaux d'hébergement hôtelier, et des locaux nécessaires aux équipements publics.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- **Pour le secteur UMa uniquement**, et complémentairement aux dispositions s'appliquant à l'ensemble de la zone UM, les constructions à usage de commerce et de bureau, sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées à des constructions destinées à l'habitation et dans la limite de 40% de la surface de plancher totale du bâtiment.

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies**

Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

À partir de ces alignements ou du recul sur alignement de 6,00 m les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 20,00 m de profondeur.

Secteur UMp :

Les constructions peuvent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies et espaces publics.
- en retrait des voies et espaces publics avec un retrait minimum de 1 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies.

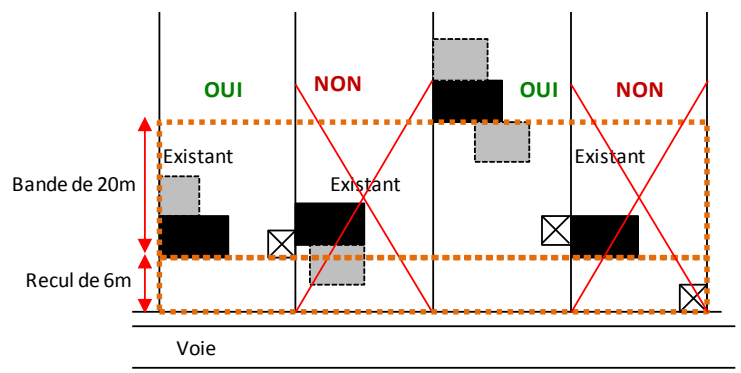
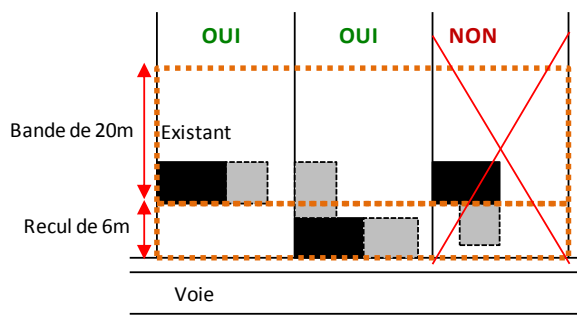
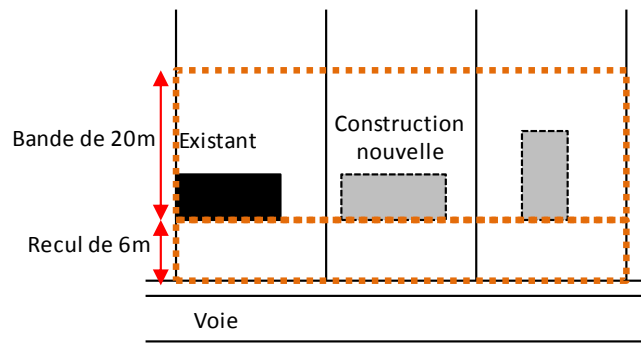
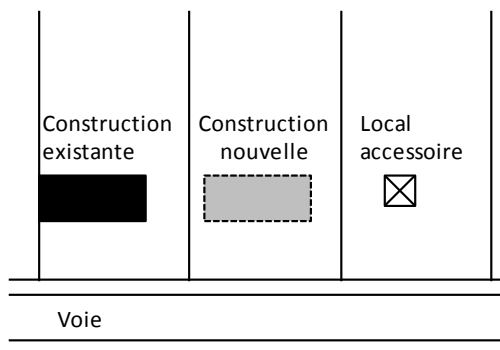
CAS PARTICULIER

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

- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, édifiées en deçà ou au-delà de la bande constructible, dans la mesure où elles n'excèdent pas 20 % de la surface de plancher existante et **sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante sur l'avant de la construction**, (Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans).
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... **peuvent s'implanter à moins de 6,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées**,



- Les piscines non couvertes non visibles depuis la rue **peuvent s'implanter librement sur la parcelle**,
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin...), d'une surface de plancher de moins de 9,00 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage **peuvent s'implanter librement au-delà de la bande constructible**,
- les vérandas d'une surface de plancher de moins de 15 m² **sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante sur l'avant de la construction**,
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif **peuvent s'implanter librement sur la parcelle**.
- Les constructions destinées au stationnement couvert du logement principal, non contigües à la construction principale, présentant une surface inférieure à 25 m², et une hauteur totale inférieure à 3 m **peuvent s'implanter librement au-delà de la bande constructible**.
- Les terrasses situées à plus de 60 cm de hauteur du terrain naturel doivent respecter les règles de prospect établies pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.





- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Limites latérales

- **Zone UM sauf secteur UMa et UMp :**

Dans la bande constructible d'une profondeur de 20,00 m définie ci-dessus, les constructions **doivent** être édifiées :

- en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales,
- sur au moins l'une des limites latérales pour les parcelles existantes de moins de 10 m de façade sur rue.

- **Secteur UMa uniquement :**

Dans la bande constructible d'une profondeur de 20,00 m définie ci-dessus, les constructions **doivent** être édifiées :

- en retrait des limites latérales pour les parcelles d'une largeur supérieure à 20,00 m,
- en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales pour les parcelles d'une largeur inférieure à 20,00 m.

- **Secteur UMp uniquement :**

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait des limites latérales et des limites de fond de parcelle pour les parcelles d'une largeur supérieure à 50,00 m,
- en retrait des limites latérales et des limites de fond de parcelle, ou sur l'une des deux limites latérales pour les parcelles d'une largeur inférieure à 50,00 m.
- sur les deux limites latérales pour les parcelles d'une largeur inférieure à 10,00 m.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou des limites de fond de parcelle doivent respecter une distance de :

- 4,00 m minimum en cas de vue directe,
- 1,50 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

CAS PARTICULIERS

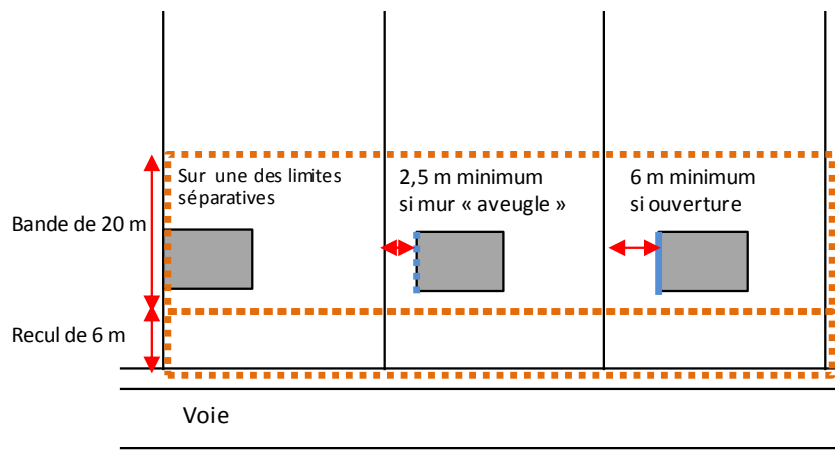
Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants peuvent s'implanter sans respecter les marges d'isolement :

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages enterrés : rampes d'accès, caves, piscines non couvertes, etc...

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

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 6 m en cas de vue directe.

Les marges d'isolement peuvent être réduites **à un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre, ou ouvertures constituant un puits de lumière sans vue directe).



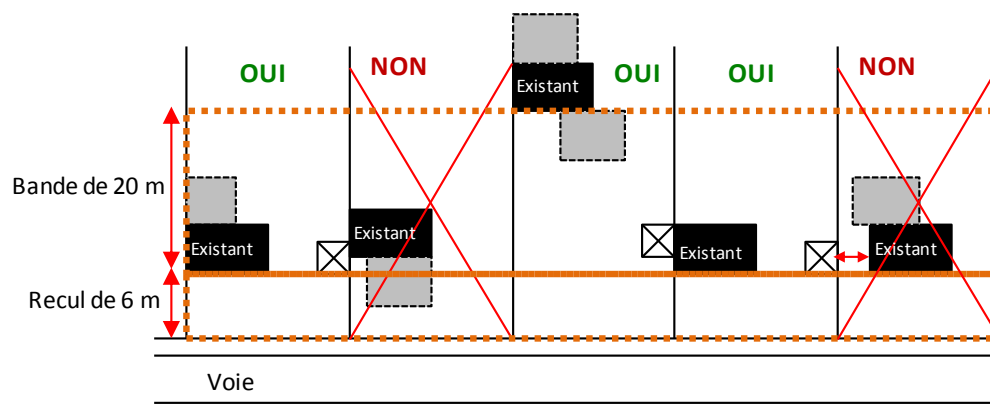
Autres limites séparatives (dont fond de parcelle)

Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de parcelle.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sans respecter les marges d'isolement :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives et que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
- Les ouvrages enterrés : rampes d'accès, caves, piscines non couvertes, etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin,...) d'une surface de plancher de moins de 9,00 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage.
- Les constructions destinées au stationnement couvert du logement principal, non contigües à la construction principale, présentant une surface inférieure à 25 m², et une hauteur totale inférieure à 3 m.





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

Zone UM (sauf secteur UMp) :

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 6,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades,
- 4,00 m minimum en cas de murs aveugles ou d'absence de vues sur les deux façades ou ne comportant que des baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ou d'intérêt collectif, ou aux locaux accessoires (abris de jardin, piscines couvertes et non couvertes et annexes destinées au stationnement des véhicules...).

- **Emprise au sol**
- **Zone UM et sous secteur UMa :**

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Pour les unités foncières créées après la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, présentant une superficie inférieure ou égale à 400 m², l'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

- **Secteur UMb uniquement :**

L'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

- **Secteur UMd uniquement :**

L'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Pour les unités foncières créées après la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, présentant une superficie inférieure ou égale à 400 m², l'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

- **Secteur UMp uniquement :**

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, le coefficient d'emprise peut être calculé sur l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics, ou d'intérêt collectif, aux piscines non couvertes et aux locaux accessoires de moins de 9,00 m² d'emprise.



- **Hauteur des constructions**

Dans les secteurs touchés par le PPRI , zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

Zone UM sauf secteur UMa et UMp :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Secteur UMa uniquement :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 4,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Secteur UMp uniquement

Dans les secteurs touchés par le PPRI , zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

CAS PARTICULIERS

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

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Pour les extensions, surélévation, ou aménagement pour assurer une continuité du bâti existant,
- Pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

CAS PARTICULIERS

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

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :

Pour les extensions, surélévation, ou aménagement pour assurer une continuité du bâti existant,

Pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• **Prescriptions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère 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, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.

Après examen au cas par cas par les instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du PPRI.

Matériaux de façade

Sont autorisés la pierre, la brique, les maçonneries enduites, ainsi que de manière ponctuelle le bois ou des éléments de terre cuite à but décoratif.

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

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère de la séquence urbaine au sein de laquelle s'inscrit la construction.

Traitement des toitures

Les toitures sont constituées :

- de versants en pente,
- de terrasses accessibles ou non accessibles.

Les combles à la "Mansart" peuvent être acceptés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.

Châssis de toiture et volets

Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets battant doivent être en bois, persiennés, sans écharpe.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc ou en cuivre.

Panneaux solaires et climatiseur

L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit s'inscrire dans la cohérence du bâtiment et en harmonie avec celui-ci.



En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

Les murs de clôture doivent être réalisés en pierres jointoyées, pierres et briques ou maçonneries enduites. Ils doivent se présenter sous forme de murs pleins ou de grilles de fer peint sur murets bas d'une hauteur de 0,80 maximum.

La hauteur totale maximale des clôtures sur rue ou en limite de voies ne pourra pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Les clôtures créées devront respecter la cohérence des clôtures avoisinantes.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures et les plantations denses faisant obstacle à l'écoulement de la crue, notamment lorsqu'elles sont transversales au courant, sont interdites.

Façades des commerces

Les façades des commerces doivent respecter la trame parcellaire existante et ne pas porter atteinte au caractère des bâtiments au sein desquels ils s'insèrent et des lieux avoisinants.

Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial

Certaines maisons, certains ensembles bâtis et séquences urbaines ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés dans un document annexe.

A ce titre, au-delà des prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone, ces édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

• Prescriptions particulières

Généralités

La démolition des constructions identifiées comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun est interdite.

Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les extensions ou les surélévations de ces constructions peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique ou culturel ou écologique des façades et/ou des espaces plantés.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments d'architecture existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc. ...).



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

- **Espaces libres et végétalisés**

Dans toute opération de construction une partie conséquente des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé. Cette part est de 60 % dans le cas des constructions de type immeuble collectif, opération groupée et lotissement.

Pour les unités foncières créées après la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, présentant **une superficie inférieure ou égale à 400 m², 70 % (et 50 % en secteur UMp) des espaces libres** doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m² de terrain. Les arbres existants étant pris en compte dans ce calcul.

30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 60 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ou d'intérêt collectif.

- **Sauvegarde des arbres remarquables**

Des arbres remarquables ont été identifiés, quelque fois au sein même des propriétés privées. Ils sont localisés sur un plan annexe. Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré.



CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UMC

Cette zone correspond au Parc de Cassan. Il s'agit d'un ensemble constitué qui présente une forte homogénéité bâtie qu'il convient de préserver tout en y autorisant une certaine évolution.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

• **Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie, d'activité artisanale, d'activité agricole, et d'entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage de commerce ou de bureau, sauf cas autorisés à l'article UMC 2,
- La démolition ou la modification des maisons ou des ensembles bâtis repérés comme éléments remarquables présentant un intérêt patrimonial, tels qu'ils sont identifiés dans l'annexe n°2,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- Le stationnement des caravanes et camping-cars, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,

• **Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions à usage de commerce et de bureau, sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées à des constructions destinées à l'habitation et dans la limite de 40% de la surface de plancher totale du bâtiment.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Volumétrie et implantation des constructions

• **Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent respecter les alignements définis au plan de zonage. Ces alignements reprennent les alignements existants issus du plan masse initial de l'opération.



À partir de ces alignements, les constructions, les transformations et extensions de bâtiments existants doivent s'implanter dans une bande constructible de 15 m de profondeur. Au delà de cette bande constructible, toute construction est interdite à l'exception des piscines non couvertes ; d'un abri de jardin, non visible depuis la rue d'une surface de plancher de moins de 9 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage ou d'une véranda d'une surface de plancher de moins de 15 m².

Les modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants doivent être réalisées dans la continuité arrière des bâtiments existants. Les extensions latérales en pignon sont interdites afin de préserver la discontinuité bâtie et les vues sur l'arrière des parcelles. Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans.

CAS PARTICULIER

- Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif **peuvent s'implanter librement sur la parcelle.**
- Les terrasses situées à plus de 60 cm de hauteur du terrain naturel doivent respecter les règles de prospect établies pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

• *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain*

Dans la bande constructible d'une profondeur de 15,00 m définie ci-dessus, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales,

Caractérisation du retrait ou marge d'isolement :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m en cas de vue directe.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 1,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre, ou ouvertures constituant un puits de lumière sans vue directe).

Les extensions de l'existant, réalisées en continuité des volumes existants en partie arrière des constructions, conformément aux règles d'implantation par rapport aux voies, ne sont pas soumises à ces règles de distances latérales.

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

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est interdite en dehors d'un abri de jardin, non visible depuis la rue d'une surface de plancher de moins de 9 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage ou d'une véranda d'une surface de plancher de moins de 15 m².

CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ou d'intérêt collectif, ou aux piscines couvertes et non couvertes et annexes destinées au stationnement des véhicules...

• *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.



Les modifications, transformations ou extensions des bâtiments existants ne doivent pas avoir une emprise au sol supérieure à 20 % de l'emprise du bâtiment existant.

Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics, ou d'intérêt collectif, et aux piscines non couvertes.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 4,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

CAS PARTICULIERS

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

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Des dépassements peuvent être autorisés pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Prescriptions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère 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, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.

Après examen au cas par cas par les instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

Le Parc de Cassan est un ensemble urbain particulièrement homogène. A ce titre il convient que les modifications et les évolutions du bâti respectent les orientations définies par le cahier des charges de l'opération.

Matériaux de façade

Sont autorisés la pierre, la brique, les maçonneries enduites, ainsi que de manière ponctuelle le bois.

Les maçonneries enduites doivent recevoir une finition grattée très fine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que les façades peintes sont interdits.



L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère de la séquence urbaine au sein de laquelle s'inscrit la construction.

Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnement des baies en façade devront être en harmonie avec les constructions existantes voisines.

Dans le cas d'intervention sur les bâtiments existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures sera de proportion verticale (plus haute que large).

Les châssis de fenêtre et les volets doivent être peints selon le nuancier du Parc de Cassan.

Les portes y compris les portes de garage seront simples de conception et peintes dans les tons du nuancier du Parc de Cassan.

Traitement des toitures

Les toitures sont constituées de versants en pente, recouverts d'ardoise naturelle ou d'ardoise fibrociment à l'identique de l'existant.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées de manière homogène avec l'existant.

Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes à fronton ou à capucine sont interdites.

La couverture des lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Le développé total des façades de lucarne ne devra pas être supérieur à 60 % de la longueur de la toiture.

Les châssis rampants de type vélux doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture, présenter un rapport vertical (plus haut que large) et une dimension maximum de 78cm x 98cm.

Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées en zinc, de section ronde ou carrée. L'usage du PVC est interdit.

Panneaux solaires et climatiseur

L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit s'inscrire dans la cohérence du bâtiment et en harmonie avec celui-ci.

En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Les clôtures

Afin de respecter l'harmonie générale des lieux les clôtures sur rue doivent respecter les recommandations du cahier des charges originel de l'opération.

La pose de portail ou portillon est tolérée à condition que ceux-ci s'inscrivent dans l'environnement bâti de la propriété, et correspondent à l'esprit originel de l'opération. Elle n'est autorisée que si l'implantation est à la hauteur de la partie la plus avancée de la construction d'origine.



Leur teinte devra correspondre au nuancier du Parc de Cassan.

Clôtures en limites séparatives :

Elles peuvent être constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,00 m.

Clôtures sur rue ou en limite de voie :

Elles peuvent être constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 m.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ***Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus***

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

- ***Espaces libres et végétalisés***

Dans toute opération de construction, 60 % des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m² de terrain. Les arbres existants étant pris en compte dans ce calcul.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ou d'intérêt collectif.

- ***Sauvegarde des arbres remarquables***

Des arbres remarquables ont été identifiés, quelque fois au sein même des propriétés privées. Ils sont localisés sur un plan annexe. Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré.



CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPM

Cette zone correspond au centre-ville historique, de part et d'autre de la Grande Rue. Ce secteur s'étend naturellement à l'Île de la Cohue, aux secteurs constitués du haut des rues Saint Lazare et des Bonshommes et du quai de l'Oise, ainsi qu'à la Place du Patis. Les activités commerciales y sont encore très présentes, et des activités artisanales peuvent y trouver leur place dans la mesure où elles respectent le caractère et l'environnement des quartiers.

La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI) et des mesures de protection du commerce.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

• **Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie, d'activité artisanale, d'activité agricole, et d'entrepôts,
- La démolition ou la modification des maisons ou des ensembles bâtis repérés comme éléments remarquables présentant un intérêt patrimonial, tels qu'ils sont identifiés dans l'annexe n°2,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,

• **Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont soumis à conditions particulières :

- Sur les parties de rue soulignées par un trait pointillé orange (voie publique ou privée), les constructions et aménagements de locaux à vocation commerciale ou artisanale en rez-de-chaussée, doivent conserver cette vocation, à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble, des locaux d'hébergement hôtelier, et des locaux nécessaires aux équipements publics.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



Volumétrie et implantation des constructions

• **Implantation des constructions par rapport aux voies**

Dans la bande constructible de premier rang, et sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait de l'alignement si la continuité du bâti est assurée par des constructions ou des murs de clôture.

Le long de l'Avenue des écuries de Conti, les nouvelles constructions doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement de 1,50 m minimum à 3,00 m maximum.

Les terrasses situées à plus de 60 cm de hauteur du terrain naturel doivent respecter les règles de prospect établies pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Limites latérales :

Dans les bandes constructibles sur rue, les constructions doivent être édifiées sur les deux limites séparatives latérales.

Au-delà de ces implantations sur rue, et uniquement à l'intérieur des bandes constructibles indiquées au plan, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites.

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Dans tous les cas de figure, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle doivent respecter une distance de :

- $P=H$ avec un minimum de 4,00 m en cas de vue directe,
- Un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 2,50 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives

H étant la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

• **Emprise au sol**

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises constructibles définies au plan masse.

L'emprise au sol des constructions est de :

- dans la bande constructible de premier rang : 100 % de la surface de la bande constructible,
- dans la bande constructible de second rang : 50 % de la surface de la bande constructible

A l'extérieur des emprises constructibles définies au plan, toute construction est interdite, en dehors des parcs de stationnement semi enterrés et d'une hauteur hors sol de 1,25 m maximum.



• **Hauteur des constructions**

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

Les hauteurs des constructions sont indiquées au plan masse, il s'agit de hauteurs à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, mesurées à partir du terrain naturel.

Pour les bâtiments qui possèdent des toitures en pente, un seul niveau de combles ou un seul niveau en retrait s'inscrivant dans le profil d'un comble est autorisé au dessus de la hauteur à l'égout.

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• **Prescriptions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère 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, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.

Après examen au cas par cas par les instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du PPRI.

Matériaux de façade

Sont autorisés la pierre, la brique, les maçonneries enduites, ainsi que de manière ponctuelle le bois ou des éléments de terre cuite à but décoratif.

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

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère de la séquence urbaine au sein de laquelle s'inscrit la construction.

Traitement des toitures

Les toitures sont constituées :

- de versants en pente,
- de terrasses accessibles ou non accessibles.

Les combles à la "Mansart" peuvent être acceptés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.



Châssis de toiture et volets

Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets battant doivent être en bois, persiennés, sans écharpe.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc ou en cuivre.

Panneaux solaires et climatiseur

L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit s'inscrire dans la cohérence du bâtiment et en harmonie avec celui-ci.

En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

Les murs de clôture doivent être réalisés en pierres jointoyées, pierres et briques ou maçonneries enduites. Ils doivent se présenter sous forme de murs pleins ou de grilles de fer peint sur murets bas d'une hauteur de 0,80 m maximum.

La hauteur totale maximale des clôtures sur rue ou en limite de voies ne pourra pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Les clôtures créées devront respecter la cohérence des clôtures avoisinantes.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures et les plantations denses faisant obstacle à l'écoulement de la crue, notamment lorsqu'elles sont transversales au courant, sont interdites.

Façades des commerces

Les façades des commerces doivent respecter la trame parcellaire existante et ne pas porter atteinte au caractère des bâtiments au sein desquels ils s'insèrent et des lieux avoisinants.

Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial

Certaines maisons, certains ensembles bâtis et séquences urbaines ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés dans un document annexe.

A ce titre, au-delà des prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone, ces édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

- ***Prescriptions particulières***

Généralités

La démolition des constructions identifiées comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun est interdite.



Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les extensions ou les surélévations de ces constructions peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique ou culturel ou écologique des façades et/ou des espaces plantés.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments d'architecture existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc. ...).

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ***Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus***

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

- ***Espaces libres et végétalisés***

Dans toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée...) 50 % des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m² de terrain. Les arbres existants étant pris en compte dans ce calcul.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ou d'intérêt collectif.

- ***Sauvegarde des arbres remarquables***

Des arbres remarquables ont été identifiés, quelque fois au sein même des propriétés privées. Ils sont localisés sur un plan annexe. Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré.



CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

Cette zone correspond à des secteurs péri-centraux encore évolutifs, et qui doivent donc pouvoir faire l'objet d'opérations de renouvellement. Certaines activités commerciales ou artisanales peuvent y trouver leur place dans la mesure où elles respectent le caractère et l'environnement des quartiers.

La zone est en partie concernée par des mesures de protection du commerce.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

• **Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- La démolition ou la modification des maisons ou des ensembles bâtis repérés comme éléments remarquables présentant un intérêt patrimonial, tels qu'ils sont identifiés dans l'annexe n°2,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,

• **Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'activité artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes à vocation agricole ou d'entrepôt si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Sur les parties de rue soulignées par un trait pointillé orange (voie publique ou privée), les constructions et aménagements de locaux à vocation commerciale ou artisanale en rez-de-chaussée, doivent conserver cette vocation, à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble, des locaux d'hébergement hôtelier, et des locaux nécessaires aux équipements publics.



En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Volumétrie et implantation des constructions

• *Implantation des constructions par rapport aux voies*

Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à une distance de 3,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, le recul doit être appliqué sur chacune des voies.

CAS PARTICULIER

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

- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, **sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante sur l'avant de la construction,**
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... **peuvent s'implanter à moins de 3,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées,**
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif **peuvent s'implanter librement sur la parcelle.**
- Les terrasses situées à plus de 60 cm de hauteur du terrain naturel doivent respecter les règles de prospect établies pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

• *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain*

Dans une bande d'une profondeur de 20,00 m définie à partir de l'alignement, les constructions **doivent** être édifiées sur l'une des deux limites latérales.

Au-delà d'une bande de 20 m définie à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales et des limites de fond de parcelle.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou des limites de fond de parcelle doivent respecter une distance de :

- $P=H$ avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe,
- un minimum de 6 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives,

H étant la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sans respecter les marges d'isolement :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les baies créées à



l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives et que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée

- Les ouvrages enterrés : rampes d'accès, caves, piscines non couvertes, etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin,...) d'une surface de plancher de moins de 9,00 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage.

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

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que soit respecté :

- un prospect $P=H$ avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe,
- un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 4,00m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ou d'intérêt collectif, ou aux locaux accessoires (abris de jardin, piscines couvertes et non couvertes et annexes destinées au stationnement des véhicules...).

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder **40 %** de la superficie du terrain

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics, ou d'intérêt collectif, et aux piscines non couvertes.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :

- pour les constructions d'une épaisseur inférieure à 12 m : 7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère;
- pour les constructions d'une épaisseur comprise entre 12 m et 15 m : 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère;
- pour les constructions d'une épaisseur supérieure à 15 m : 8 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

L'épaisseur du bâtiment étant calculée au point le plus épais de la construction.

CAS PARTICULIERS

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

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.



Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :

Pour les extensions, surélévation, ou aménagement pour assurer une continuité du bâti existant,

Pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Prescriptions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère 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, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.

Après examen au cas par cas par les instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

Matériaux de façade

Sont autorisés la pierre, la brique, les maçonneries enduites, ainsi que de manière ponctuelle le bois ou des éléments de terre cuite à but décoratif.

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

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère de la séquence urbaine au sein de laquelle s'inscrit la construction.

Traitement des toitures

Les toitures sont constituées :

- de versants en pente,
- de terrasses accessibles ou non accessibles.

Les combles à la "Mansart" peuvent être acceptés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.

Châssis de toiture et volets

Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets battant doivent être en bois, persiennés, sans écharpe.



Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc ou en cuivre.

Panneaux solaires et climatiseur

L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit s'inscrire dans la cohérence du bâtiment et en harmonie avec celui-ci.

En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

Les murs de clôture doivent être réalisés en pierres jointoyées, pierres et briques ou maçonneries enduites. Ils doivent se présenter sous forme de murs pleins ou de grilles de fer peint sur murets bas d'une hauteur de 0,80 maximum.

La hauteur totale maximale des clôtures sur rue ou en limite de voies ne pourra pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Les clôtures créées devront respecter la cohérence des clôtures avoisinantes.

Façades des commerces

Les façades des commerces doivent respecter la trame parcellaire existante et ne pas porter atteinte au caractère des bâtiments au sein desquels ils s'insèrent et des lieux avoisinants.

Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial

Certaines maisons, certains ensembles bâtis et séquences urbaines ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés dans un document annexe.

A ce titre, au-delà des prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone, ces édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

• Prescriptions particulières

Généralités

La démolition des constructions identifiées comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun est interdite.

Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les extensions ou les surélévations de ces constructions peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique ou culturel ou écologique des façades et/ou des espaces plantés.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments d'architecture existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc. ...).



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ***Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus***

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

- ***Espaces libres et végétalisés***

Dans toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée...) 40 % des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m² de terrain. Les arbres existants étant pris en compte dans ce calcul.

Les parcs de stationnement extérieurs doivent recevoir un traitement paysager. A ce titre, ils doivent être clôturés de haies et recevoir un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Aménagement particulier des marges de recul

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement conformément aux prescriptions d'implantation par rapport aux voies, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ou d'intérêt collectif.

- ***Sauvegarde des arbres remarquables***

Des arbres remarquables ont été identifiés, quelque fois au sein même des propriétés privées. Ils sont localisés sur un plan annexe. Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré.



CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

Cette zone est destinée à l'implantation d'équipements sportifs, culturels, touristiques ou de loisirs.

La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI).

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

• **Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie, d'activité artisanale, d'activité agricole, et d'entrepôts,
- Les nouvelles constructions à usage de commerce, de bureau, ou d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article US 2,
- La démolition ou la modification des maisons ou des ensembles bâtis repérés comme éléments remarquables présentant un intérêt patrimonial, tels qu'ils sont identifiés dans l'annexe n°2,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,

• **Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont soumis à conditions particulières :

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

L'implantation de commerces ou de bureaux dans la mesure où ils sont fonctionnellement liés à des équipements sportifs, touristiques, de loisirs ou culturels.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



Volumétrie et implantation des constructions

- ***Implantation des constructions par rapport aux voies***

Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à une distance de 6,00m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les terrasses situées à plus de 60 cm de hauteur du terrain naturel doivent respecter les règles de prospect établies pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

- ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain***

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales et des limites de fond de parcelle en respectant une distance de $P=H$ avec un minimum de 6,00 m.

P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives,

H étant la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans respecter les marges d'isolement.

- ***Hauteur des constructions***

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 15,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

CAS PARTICULIERS

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

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :

Pour les extensions, surélévation, ou aménagement pour assurer une continuité du bâti existant,

Pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• **Prescriptions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère 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, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.

Après examen au cas par cas par les instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du PPRI.

Panneaux solaires et climatiseur

L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit s'inscrire dans la cohérence du bâtiment et en harmonie avec celui-ci.

En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

Les murs de clôture doivent être réalisés en pierres jointoyées, pierres et briques ou maçonneries enduites. Ils doivent se présenter sous forme de murs pleins ou de grilles de fer peint sur murets bas d'une hauteur de 0,80 maximum.

La hauteur totale maximale des clôtures sur rue ou en limite de voies ne pourra pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Les clôtures créées devront respecter la cohérence des clôtures avoisinantes.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures et les plantations denses faisant obstacle à l'écoulement de la crue, notamment lorsqu'elles sont transversales au courant, sont interdites.

Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial

Certaines maisons, certains ensembles bâtis et séquences urbaines ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés dans un document annexe.

A ce titre, au-delà des prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone, ces édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.



- **Prescriptions particulières**

Généralités

La démolition des constructions identifiées comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun est interdite.

Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les extensions ou les surélévations de ces constructions peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique ou culturel ou écologique des façades et/ou des espaces plantés.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments d'architecture existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc. ...).

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

- **Espaces libres et végétalisés**

Dans toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) 60 % des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m² de terrain. Les arbres existants étant pris en compte dans ce calcul.

Les parcs de stationnement extérieurs doivent recevoir un traitement paysager. A ce titre, ils doivent être clôturés de haies et recevoir un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 60 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements aux équipements publics, ou d'intérêt collectif.

- **Sauvegarde des arbres remarquables**

Des arbres remarquables ont été identifiés, quelque fois au sein même des propriétés privées. Ils sont localisés sur un plan annexe. Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré.



CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UV

Cette zone correspond aux secteurs centraux du vieux village et du haut de la rue de Pontoise, construits en ordre continu. Certaines activités commerciales ou artisanales peuvent y trouver leur place dans la mesure où elles respectent le caractère et l'environnement des quartiers.

La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI) et des mesures de protection du commerce.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

• *Les occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie, d'activité agricole, et d'entrepôts,
- Les nouvelles constructions à usage d'artisanat, de commerce, ou de bureau à l'exception de celles autorisées à l'article UV 2,
- La démolition ou la modification des maisons ou des ensembles bâtis repérés comme éléments remarquables présentant un intérêt patrimonial.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,

• *Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'activité artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les activités professionnelles de bureau, de service ou de commerce, dans la limite de 500 m² de surface de plancher.
- Sur les parties de rue soulignées par un trait pointillé orange (voie publique ou privée), les constructions et aménagements de locaux à vocation commerciale ou artisanale en rez-de-chaussée, doivent conserver cette vocation, à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble, des locaux d'hébergement hôtelier, et des locaux nécessaires aux équipements publics.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



Volumétrie et implantation des constructions

• **Implantation des constructions par rapport aux voies**

Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait de l'alignement si la continuité du bâti est assurée par des constructions ou des murs de clôture.

Les terrasses situées à plus de 60 cm de hauteur du terrain naturel doivent respecter les règles de prospect établies pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Limites latérales :

Dans une bande d'une profondeur de 20 m à partir de l'alignement ou du retrait indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites latérales.

Au-delà de la bande des 20 m, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites latérales.

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Dans tous les cas de figure, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou des limites de fond de parcelle doivent respecter une distance de :

- $P=H$ avec un minimum de 4,00 m en cas de vue directe,
- $P=H/2$ avec un minimum de 2,50 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives,

H étant la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

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

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

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que soit respecté :

- un prospect $P=H$ avec un minimum de 6,00m en cas de vue directe
- un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 4,00m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.



CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ou d'intérêt collectif, ou aux locaux accessoires (abris de jardin, piscines couvertes et non couvertes et annexes destinées au stationnement des véhicules...).

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 40% de la superficie de la parcelle.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics, ou d'intérêt collectif, et aux piscines non couvertes.

- **Hauteur des constructions**

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la cote des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 8,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

CAS PARTICULIERS

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

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Pour les extensions, surélévation, ou aménagement pour assurer une continuité du bâti existant,
- Pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Prescriptions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère 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, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.

Après examen au cas par cas par les instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation



de matériaux naturels et durables, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du PPRI.

Matériaux de façade

Sont autorisés la pierre, la brique, les maçonneries enduites, ainsi que de manière ponctuelle le bois ou des éléments de terre cuite à but décoratif.

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

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère de la séquence urbaine au sein de laquelle s'inscrit la construction.

Traitement des toitures

Les toitures sont constituées :

- de versants en pente,
- de terrasses accessibles ou non accessibles.

Les combles à la "Mansart" peuvent être acceptés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.

Châssis de toiture et volets

Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets battant doivent être en bois, persiennés, sans écharpe.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc ou en cuivre.

Panneaux solaires et climatiseur

L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit s'inscrire dans la cohérence du bâtiment et en harmonie avec celui-ci.

En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

Les murs de clôture doivent être réalisés en pierres jointoyées, pierres et briques ou maçonneries enduites. Ils doivent se présenter sous forme de murs pleins ou de grilles de fer peint sur murets bas d'une hauteur de 0,80 maximum.

La hauteur totale maximale des clôtures sur rue ou en limite de voies ne pourra pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Les clôtures créées devront respecter la cohérence des clôtures avoisinantes.



Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures et les plantations denses faisant obstacle à l'écoulement de la crue, notamment lorsqu'elles sont transversales au courant, sont interdites.

Façades des commerces

Les façades des commerces doivent respecter la trame parcellaire existante et ne pas porter atteinte au caractère des bâtiments au sein desquels ils s'insèrent et des lieux avoisinants.

Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial

Certaines maisons, certains ensembles bâtis et séquences urbaines ont été identifiés au titre de l'article L.151-1 du Code de l'urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés dans un document annexe.

A ce titre, au-delà des prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone, ces édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

- ***Prescriptions particulières***

Généralités

La démolition des constructions identifiées comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun est interdite.

Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les extensions ou les surélévations de ces constructions peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique ou culturel ou écologique des façades et/ou des espaces plantés.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments d'architecture existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc. ...).

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ***Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus***

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

- ***Espaces libres et végétalisés***

Dans toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) 40 % des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m² de terrain. Les arbres existants étant pris en compte dans ce calcul.



Les parcs de stationnement extérieurs doivent recevoir un traitement paysager. A ce titre, ils doivent être clôturés de haies et recevoir un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 60 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements aux équipements publics, ou d'intérêt collectif.

- ***Sauvegarde des arbres remarquables***

Des arbres remarquables ont été identifiés, quelque fois au sein même des propriétés privées. Ils sont localisés sur un plan annexe. Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré.



TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUM

Cette zone correspond à des territoires situés en limites des tissus constitués et qui ont pour vocation de recevoir à terme l'extension mesurée de l'urbanisation.

La zone comprend un secteur AUMa correspondant aux secteurs en continuité du quartier du Parc.

Les secteurs AUM et AUMa, situés en périphérie immédiate des tissus constitués pourront être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble.

La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI), et les mesures de protection des lisières de forêt.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

• *Les occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'activité agricole, d'entrepôts et d'hôtellerie,
- Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale ou de bureau, sauf cas autorisés à l'article AUM 2,
- La démolition ou la modification des maisons ou des ensembles bâtis repérés comme éléments remarquables présentant un intérêt patrimonial, tels qu'ils sont identifiés dans l'annexe n°2,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,

• *Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Sont soumis à conditions particulières :

- Dans le secteur AUM, dans le but d'assurer la meilleure transition entre la ville, la forêt et la perspective vers les coteaux de Parmain, les projets devront se présenter sous forme de projets d'ensemble.
- Les constructions à usage d'activité artisanale ou de bureau, sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées à des constructions destinées à l'habitation et dans la limite de 40% de la surface de plancher totale du bâtiment, et dans la mesure où elles sont compatibles avec l'environnement du secteur et où elles n'apportent pas de gênes ou de nuisances qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage.



En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Volumétrie et implantation des constructions

• *Implantation des constructions par rapport aux voies*

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, le recul doit être appliqué sur chacune des voies.

A partir du recul sur alignement de 6,00 m les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 20,00 m de profondeur.

CAS PARTICULIER

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

- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc...**peuvent s'implanter à moins de 6,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées,**
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin...), d'une surface de plancher de moins de 9,00 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faitage, les piscines non couvertes non visibles depuis la rue **peuvent s'implanter librement sur la parcelle,**
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif **peuvent s'implanter librement sur la parcelle.**
- Les terrasses situées à plus de 60 cm de hauteur du terrain naturel doivent respecter les règles de prospect établies pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

• *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain*

Limites latérales :

Dans la bande constructible d'une profondeur de 20,00 m définie à ci-dessus, les constructions doivent être édifiées :

- en retrait des limites latérales pour les parcelles d'une largeur supérieure à 20,00 m.
- en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales pour les parcelles d'une largeur inférieure à 20,00 m

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 6 m en cas de vue directe.

Les marges d'isolement peuvent être réduites **à un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre, ou ouvertures constituant un puits de lumière sans vue directe).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de parcelle.



CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sans respecter les marges d'isolement** :

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin,...) d'une surface de plancher de moins de 9,00 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage.
- *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 6,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades,
- 4,00 m minimum en cas de murs aveugles ou d'absence de vues sur les deux façades ou ne comportant que des baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ou d'intérêt collectif, ou aux locaux accessoires (abris de jardin, piscines couvertes et non couvertes et annexes destinées au stationnement des véhicules...).

- *Emprise au sol*

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

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics, ou d'intérêt collectif, aux piscines non couvertes et aux **locaux accessoires** de moins de 9,00 m² d'emprise.

- *Hauteur des constructions*

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

- **Zone AUM sauf secteur AUMa :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

- **Secteur AUMa uniquement :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 4,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

CAS PARTICULIERS

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

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.



Pour les terrains constitués en remblaiement de carrière, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain fini.

Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Pour les extensions, surélévation, ou aménagement pour assurer une continuité du bâti existant,
- Pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Prescriptions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère 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, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.

Après examen au cas par cas par les instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du PPRI.

Matériaux de façade

Sont autorisés la pierre, la brique, les maçonneries enduites, ainsi que de manière ponctuelle le bois ou des éléments de terre cuite à but décoratif.

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

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère de la séquence urbaine au sein de laquelle s'inscrit la construction.

Traitement des toitures

Les toitures sont constituées :

- de versants en pente,
- de terrasses accessibles ou non accessibles.

Les combles à la "Mansart" peuvent être acceptés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.



Châssis de toiture et volets

Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets battant doivent être en bois, persiennés, sans écharpe.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc ou en cuivre.

Panneaux solaires et climatiseur

L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit s'inscrire dans la cohérence du bâtiment et en harmonie avec celui-ci.

En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

Les murs de clôture doivent être réalisés en pierres jointoyées, pierres et briques ou maçonneries enduites. Ils doivent se présenter sous forme de murs pleins ou de grilles de fer peint sur murets bas d'une hauteur de 0,80 maximum.

La hauteur totale maximale des clôtures sur rue ou en limite de voies ne pourra pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Les clôtures créées devront respecter la cohérence des clôtures avoisinantes.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures et les plantations denses faisant obstacle à l'écoulement de la crue, notamment lorsqu'elles sont transversales au courant, sont interdites.

Façades des commerces

Les façades des commerces doivent respecter la trame parcellaire existante et ne pas porter atteinte au caractère des bâtiments au sein desquels ils s'insèrent et des lieux avoisinants.

Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial

Certaines maisons, certains ensembles bâtis et séquences urbaines ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés dans un document annexe.

A ce titre, au-delà des prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone, ces édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

- ***Prescriptions particulières***

Généralités

La démolition des constructions identifiées comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun est interdite.



Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les extensions ou les surélévations de ces constructions peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique ou culturel ou écologique des façades et/ou des espaces plantés.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments d'architecture existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc. ...).

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ***Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus***

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

- ***Espaces libres et végétalisés***

Dans toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) 60 % des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m² de terrain. Les arbres existants étant pris en compte dans ce calcul.

30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 60 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements aux équipements publics, ou d'intérêt collectif.

- ***Sauvegarde des arbres remarquables***

Des arbres remarquables ont été identifiés, quelque fois au sein même des propriétés privées. Ils sont localisés sur un plan annexe. Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré.

- ***Bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt figurant au plan de zonage***

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.



- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.

Stationnement

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

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.

Pour toute nouvelle construction, les normes de stationnement sont les suivantes :

- **Pour les logements individuels**
2 places de stationnement dont une couverte
- **Pour les logements collectifs**
1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher et au minimum 1 place couverte par logement
0,75 m² par logement de type T1 ou T2 et 1,5 m² pour les logements supérieurs au T2, avec un minimum de 3 m² sera dédié au stationnement des deux roues
- **Pour les logements à caractère social**
1 place par logement
- **Pour les commerces, les bureaux, l'artisanat, les services et activités**
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
1 place pour 300 à 500 m² de surface de plancher sera dédiée au stationnement des deux roues
Cas particulier : les créations ou mutations de locaux commerciaux ou artisanaux dont la façade donne sur une portion de rue marquée par un trait pointillé orange au plan de zonage (voie publique ou privée), sont autorisées sans l'obligation de satisfaire aux normes de stationnement.
- **Pour les hébergements hôteliers ou touristiques**
1 place pour 5 unités de vie
- **Pour les établissements de formation**
1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
1 place de stationnement deux roues pour 8 à 12 élèves et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et universités.
- **Pour les autres constructions nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif**
1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
- **Pour les autres constructions ou installations**

Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.



Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

Toute nouvelle voie privée doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4,00 m.

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

Desserte par les réseaux

Eau potable	Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
Assainissement	Généralités Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique. Les prescriptions du règlement intercommunal d'assainissement du SIAPIA s'imposent en ce qui concerne le réseau communal.
	Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire. L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
	Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées. Même quand un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire des eaux pluviales à la parcelle. A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage partiel est



	obligatoire : - Pour les reconstructions ou constructions sur terrain nu, le stockage est calculé sur la base d'un volume minimum d'un mètre cube (1 m³) pour 100 m² de surface imperméable. - Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau). Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0,05 m³ par place.
Electricité, énergie, courants faibles, téléphone, télécommunication et communication électronique	Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement. Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés sauf si les conditions techniques ne le permettent pas. Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.
Antennes	Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Cette zone correspond à des territoires situés en limites des tissus constitués et qui ont pour vocation de recevoir à long terme les éventuelles extensions de l'urbanisation.

La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI).

Les zones n'ont pas pour vocation d'être urbanisées à moyen terme et sont donc vides de règlement.

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

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

• *Les occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux
- Les commerces,
- L'artisanat,
- Les locaux industriels,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, ou d'aménagement du port et de ses abords.
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les clôtures

• *Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

L'urbanisation de la zone et la définition des règles d'urbanisme, sont subordonnées à une modification du PLU et au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°3 du PLU.

Sous réserve d'avoir satisfait aux conditions préalables d'aménagement, l'urbanisation des zones AU peut s'effectuer sous la forme de plusieurs tranches opérationnelles, à condition que leurs réalisations prennent en compte les recommandations du rapport de présentation, ne compromettent pas l'aménagement du reste de la zone.



LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS SUIVANTES SERONT ALORS ADMISES :

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

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

- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers,
- La démolition de bâtiments ou de clôtures.

Volumétrie et implantation des constructions

• *Implantation des constructions par rapport aux voies*

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

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

Si les constructions s'implantent en retrait, elles devront respecter un retrait minimum de 3 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies.

• *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain*

Limites latérales :

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

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 6 m en cas de vue directe.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à un minimum de 2,50 m pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre, ou ouvertures constituant un puits de lumière sans vue directe).

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de parcelle.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants peuvent s'implanter sans respecter les marges d'isolement :

Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,

Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin,...) d'une surface de plancher de moins de 9,00 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage.



TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Cette zone correspond aux secteurs agricoles qui sont aujourd'hui en exploitation.

Ces secteurs peuvent recevoir sous certaines conditions des bâtiments à usage d'habitation liés aux exploitations agricoles.

La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI), et les mesures de protection des lisières de forêt.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- **Les occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article A2, sont interdites.

- **Article A2 Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole, de préserver le caractère de la zone naturelle et d'assurer une bonne intégration au paysage, sont admis et soumis à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- La construction de nouveaux bâtiments ou équipements dans la mesure où ils sont liés à l'exploitation agricole, aux activités équestres ou à des activités sportives, et que leur implantation respecte l'environnement et le paysage, et dans la limite de 10% de leur emprise au sol existante. Il ne pourra être déposé plus d'une demande d'extension par période de 10 ans.
- Les installations et occupations du sol à caractère fonctionnel, nécessaires aux exploitations agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, hangar, grange...), si les conditions définies dans le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées (arrêté préfectoral en vigueur en annexe).
- La réhabilitation des bâtiments d'habitation existants et leur extension dans la limite de 10 % de leur surface de plancher existante. Il ne pourra être déposé plus d'une demande d'extension par période de 10 ans.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone si il s'agit d'équipements d'infrastructures et d'équipements de superstructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de ces équipements sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires avec l'utilisation des espaces naturels ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif, sans imperméabilisation du sol.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.



- Les aires de stockage ou de dépôt nécessaires aux exploitations agricoles, avec une imperméabilisation limitée du sol.
- Des constructions sont autorisées pour l'observation de la faune et de la flore, ou les abris pour animaux à condition d'être démontables ou réversibles.
- La démolition de murs de clôture qui présentent un caractère de murs anciens si des conditions sanitaires ou de vétusté l'exigent.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Volumétrie et implantation des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 1,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les installations, ouvrages et bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et à la qualité des lieux. En conséquence, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, et il doit alors être respecté un prospect P=H avec un minimum de 6,00m.

• Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Toutefois, pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Prescriptions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère 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, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.



Matériaux de façade

Sont autorisés la pierre, la brique, les maçonneries enduites, ainsi que de manière ponctuelle le bois ou des éléments de terre cuite à but décoratif.

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

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère de la séquence urbaine au sein de laquelle s'inscrit la construction.

Traitement des toitures

Les toitures sont constituées :

- de versants en pente,
- de terrasses accessibles ou non accessibles.

Les combles à la "Mansart" peuvent être acceptés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.

Châssis de toiture et volets

Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets battant doivent être en bois, persiennés, sans écharpe.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc ou en cuivre.

Panneaux solaires et climatiseur

L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit s'inscrire dans la cohérence du bâtiment et en harmonie avec celui-ci.

En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial

Certaines maisons, certains ensembles bâtis et séquences urbaines ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés dans un document annexe.

A ce titre, au-delà des prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone, ces édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.



- **Prescriptions particulières**

Généralités

La démolition des constructions identifiées comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun est interdite.

Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les extensions ou les surélévations de ces constructions peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique ou culturel ou écologique des façades et/ou des espaces plantés.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments d'architecture existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc. ...).

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

- **Sauvegarde des arbres remarquables**

Des arbres remarquables ont été identifiés, quelque fois au sein même des propriétés privées. Ils sont localisés sur un plan annexe. Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré.

- **Bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt figurant au plan de zonage**

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.



Stationnement

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

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments de paysagement adaptés.

Desserte par les réseaux

Eau potable	Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
Assainissement	Généralités Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique. Les prescriptions du règlement intercommunal d'assainissement du SIAPIA s'imposent en ce qui concerne le réseau communal.
	Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire. L'évacuation des eaux résiduelles "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
	Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées. Même quand un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le



	propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire des eaux pluviales à la parcelle. A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage partiel est obligatoire : - Pour les reconstructions ou constructions sur terrain nu, le stockage est calculé sur la base d'un volume minimum d'un mètre cube (1 m³) pour 100 m² de surface imperméable. - Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau). Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0,05 m³ par place.
Electricité, énergie, courants faibles, téléphone, télécommunication et communication électronique	Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement. Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés sauf si les conditions techniques ne le permettent pas. Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.
Antennes	Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.



TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Cette zone correspond aux grands ensembles naturels qui ceignent le territoire communal. Il s'agit du massif forestier, et de certains secteurs de rive d'Oise et des îles. De l'habitat peut y être existant.

La zone comprend plusieurs secteurs :

- N1, secteur pouvant recevoir avec des capacités limitées des équipements sportifs, des constructions destinées au fonctionnement de ces équipements et l'extension très mesurée des bâtiments existants. Le secteur N1 comprend également des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (mutation en logement) en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, figuré par une étoile orange,
- N2, secteur pouvant recevoir les équipements liés aux écluses,
- N3, secteur pouvant recevoir l'implantation de parcs de stationnement de manière très mesurée.

La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI), et les mesures de protection des lisières de forêt.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- *Les occupations et utilisations du sol interdites*

Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article N2, sont interdites.

- *Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Zone N

Sous réserve de préserver le caractère de la zone naturelle et d'assurer une bonne intégration au paysage, sont admis et soumis à conditions particulières :

- Les terrains de camping soumis à autorisation préalable si ils sont réalisés sur les emplacements prévus au plan de zonage à cet effet.
- La réhabilitation des bâtiments d'habitation existants et leur extension dans la limite de 10 % de leur surface de plancher existante. Il ne pourra être déposé plus d'une demande d'extension par période de 10 ans.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone si il s'agit d'équipements d'infrastructures et d'équipements de superstructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de ces équipements sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires avec l'utilisation des espaces naturels ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif, sans imperméabilisation du sol.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Des constructions sont autorisées pour l'observation de la faune et de la flore, ou les abris pour animaux à condition d'être démontables ou réversibles.



- La démolition de murs de clôture qui présentent un caractère de murs anciens si des conditions sanitaires ou de vétusté l'exigent.

Pour le secteur N1 uniquement, et complémentirement aux dispositions s'appliquant à l'ensemble de la zone N, sont autorisés :

- L'extension, le réaménagement et la réhabilitation des équipements sportifs de plein air existants sur la zone dans la mesure où ils respectent l'harmonie des lieux
- Le changement de destination (mutation en logement) des bâtiments figurés au plan de zonage par une étoile orange en application de l'article L.123-1-5-II-6° du code de l'urbanisme.

Pour le secteur N2 uniquement, et complémentirement aux dispositions s'appliquant à l'ensemble de la zone N, sont autorisés :

- La construction ou l'extension des équipements techniques liés au fonctionnement des écluses.

Pour le secteur N3 uniquement, et complémentirement aux dispositions s'appliquant à l'ensemble de la zone N, sont autorisés :

- La construction de parcs de stationnement extérieurs.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies**

Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 2,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

De manière générale, les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Zone N :

Les installations, ouvrages et bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et à la qualité des lieux. En conséquence, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, et il doit alors être respectée une distance de 5,00 m minimum vis à vis de ces limites.

Secteur N1 uniquement, et complémentirement à la règle pour la zone N :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives et que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, peuvent s'implanter sans respecter les marges d'isolement.



- **Emprise au sol**

Pour le secteur N1 uniquement :

Dans les secteurs N1, l'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

- **Hauteur des constructions**

Pour le secteur N1 uniquement :

En secteur N1, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 4,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Toutefois, pour les équipements sportifs, la hauteur des constructions peut atteindre si nécessaire et de manière ponctuelle 10,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments avant extension.

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère 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, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

- **Sauvegarde des arbres remarquables**

Des arbres remarquables ont été identifiés, quelque fois au sein même des propriétés privées. Ils sont localisés sur un plan annexe. Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré.



- **Bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt figurant au plan de zonage**

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.

Stationnement

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

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.

Pour les équipements sportifs, il est demandé des places de stationnement en nombre limité et qui doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces.

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments de paysagement adaptés.

Desserte par les réseaux

Eau potable	Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
Assainissement	Généralités Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique. Les prescriptions du règlement intercommunal d'assainissement du SIAPIA s'imposent en ce qui concerne le réseau communal.
	Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station



	d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire. L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
	Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées. Même quand un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire des eaux pluviales à la parcelle. A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage partiel est obligatoire : - Pour les reconstructions ou constructions sur terrain nu, le stockage est calculé sur la base d'un volume minimum d'un mètre cube (1 m³) pour 100 m² de surface imperméable. - Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau). Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0,05 m³ par place.
	Electricité, énergie, courants faibles, téléphone, télécommunication et communication électronique Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement. Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés sauf si les conditions techniques ne le permettent pas. Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.
Antennes	Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.



TITRE VI. ANNEXE AU REGLEMENT



CHAPITRE 1 – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	BÉNÉFICIAIRE	OBJET	SUPERFICIE
A	Commune	Stationnement	1 600 m ²
B	SANEF	Emprise autoroutière et routière	300 000 m ²
C	État	Rescindement du bord de l'Oise	3 600 m ²
D	Commune	Emprise de la rue Fragonard	250 m ²
E	Commune	Prolongation de l'Allée Le Nôtre	2 900 m ²
F	Commune	Prolongation de la percée visuelle du Pavillon Chinois	2 100 m ²
G	Commune	Voie publique entre l'Avenue de Paris et l'Avenue des Bonshommes	2 100 m ²
H	Commune	Parc de stationnement en centre-ville accessible de la rue Mellet	700 m ²
I	SIAPIA	Extension de la station d'épuration des eaux	10 400 m ²
J	Commune	Giratoire de l'entrée de ville sud, angle RD922, rue St Lazare, rue de Mériel	800 m ²
K	Commune	Prolongation, le long de l'Oise, des espaces verts de loisirs et de sports	210 400 m ²
L	Commune	Espace vert	3 300 m ²
M	SIAPIA	Remplacement des siphons sous l'Oise	4 600 m ²
N	Commune	Espace vert paysagé	450 m ²
O	Commune	Espace vert	1 500 m ²
Superficie totale 350 000 m ²			

Les superficies des emplacements réservés, calculées au moyen d'un logiciel informatique et arrondies, sont données à titre indicatif.



CHAPITRE 2 – LISTE DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

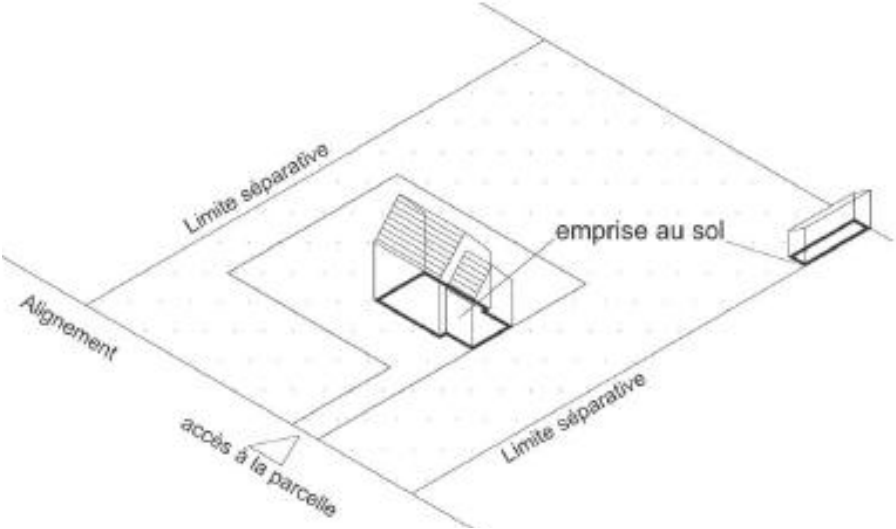
N°	Part de logements sociaux
A	20 %
B	100 %
C	100 %
E	30 %
F	35 %
G	100 %
H	30 %
I	35 %
K	20 %
N	25 %
O	35 %
OAP sud-ouest	35 %
OAP sud-est	35 %
OAP nord	35 %



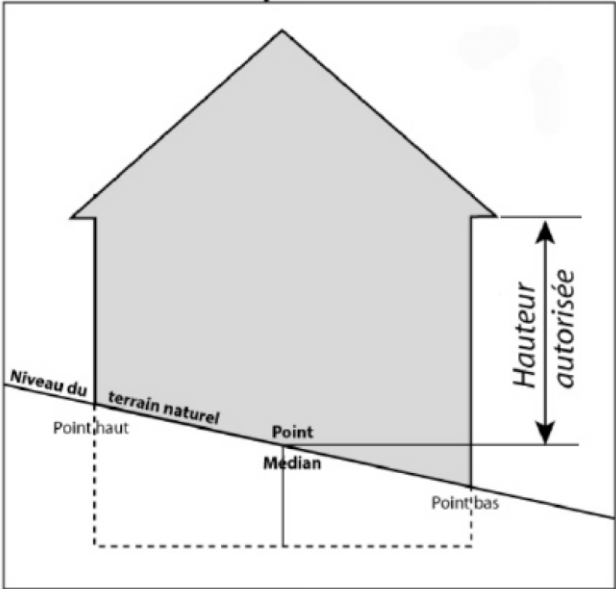
CHAPITRE 3 – GLOSSAIRE

Abri de jardin	Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage de matériaux, outils mobilier servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.
Accès	L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin, reliant la construction à la voie de desserte.
Alignement	C'est la limite entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.
Alignement spécifique	Le long de certains axes des alignements spécifiques sont inscrits au plan de zonage. Ces alignements ne correspondent pas à la limite de propriété mais dans l'application du règlement, ils s'y substituent.
Attique	Niveau supérieur d'une construction en retrait de la façade.
Baie	Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).
Bardage	Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.
Bateau d'accès	Accès à un terrain pratiqué sur un trottoir bordant une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile
Chien assis	Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale
Coefficient d'emprise au sol(CES)	Voir emprise au sol
Coefficient d'espace vert (CEV)	Le C.E.V. fixe la densité minimale de maintien des espaces verts sur un même terrain. Il peut être réglementé par l'article 13 du règlement de PLU, qui peut fixer la réalisation d'espaces verts, soit par une formule générale, soit sous forme d'une surface minimale. Il peut compléter cette contrainte par des règles garantissant la qualité et la pérennité des espaces verts. L'article 13 peut ainsi poser des exigences quant aux caractéristiques du sol (espace de pleine terre, couche de terre végétale de telle épaisseur, nature des végétaux...).



Coefficient d'occupation du sol	Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain. Le COS n'est plus réglementé.
Égout du toit	Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
Équipement d'intérêt général	Constructions et installations à usage d'équipement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public, de répondre aux besoins des habitants et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.
Emprise au sol	CU Article R.420-1 L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les balcons, oriel et les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au dessus du sol naturel avant travaux sont exclus de l'emprise au sol. 
Emprise publique	Ensemble des terrains caractérisés par leur appartenance à une personne publique
Espace libre	L'article 13 des règlements de zone du PLU peut déterminer, sous forme d'un pourcentage ou d'un coefficient (CEV), la surface minimale



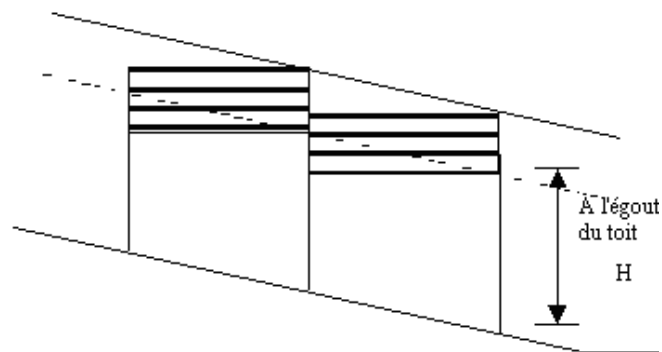
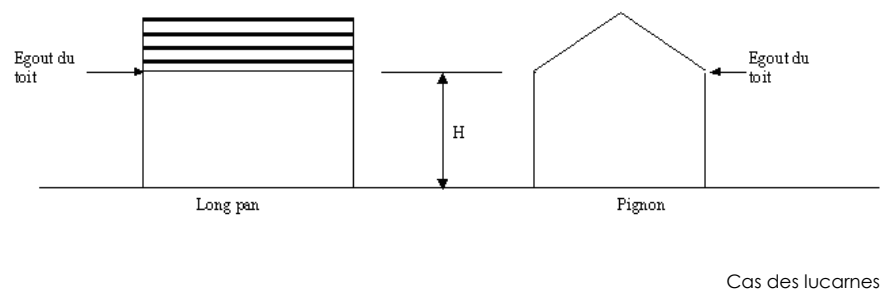
	d'espaces libres à maintenir sur chaque terrain à l'occasion d'opérations de construction de bâtiments ou d'opérations d'aménagement (lotissement, remembrement urbain). Cette surface minimale est déterminée par rapport à une surface de référence qui peut être celle de la totalité du terrain ou celle de terrain après déductions de certaines surfaces (« bande de constructibilité renforcée » en bordure de voie, voies internes...), ou encore par rapport à la surface de plancher des bâtiments, par rapport au nombre de logements, etc. Généralement, l'espace libre correspond à l'emprise de l'unité foncière non bâtie, non comprise dans l'emprise au sol, et non artificialisée par des aménagements de surface.
Extension	Il s'agit d'une augmentation de la surface et ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.
Faîtage	Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.
Hauteur des constructions	HAUTEUR (H) : La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière). En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère. Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction (schéma de situation du point médian). 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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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

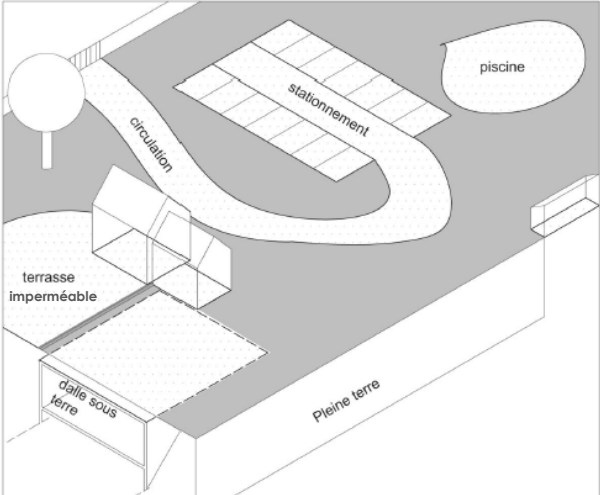
Limite séparative

Ligne commune séparant deux propriétés privées contiguës.

Lucarne

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



Murs aveugles	Murs ne comportant aucune ouverture, ni baie, ni jour. Sont assimilés aux murs aveugles : - des façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 m au dessus du plancher fini - des façades comportant au rez-de-chaussée des portes d'accès opaques donnant sur des dégagements ou comportant des issues ou escaliers de secours - les balcons et terrains bordés d'un mur écran d'au moins 1,90 m, - les murs comportant des ouvertures traitées en châssis fixes avec parois translucides, des jours de souffrance <i>Dans le cas des façades dont seule une partie correspondrait à la définition des murs</i> <i>aveugles, on considère que la partie non aveugle possédant une baie se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au delà on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.</i>
Oriel	Ouvrage vitré en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages
Pleine terre	Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol, et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructures profonds participant à l'équipement urbain (ouvrage ferroviaires, réseaux, canalisation ...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.  <i>Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.</i>



	Les espaces de pleine terre présente donc les caractéristiques suivantes : • son revêtement est perméable, • sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales) • il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.
Saillies	Ouvrage ou partie d'ouvrage aillant pour objet de créer un dépassement de la ligne verticale d'un bâtiment
Stationnement	Les dimensions d'une place de stationnement sont comptées de la façon suivante : – 2,50 m de large sur 5 m de long par place – ou 25 m² par place accès compris
Surface de plancher	En application du décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 publié au JO du 31 décembre 2011, qui précise la définition de la « surface de plancher » annoncé par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 (JO du 31/12/2011), et de l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme : La "surface de plancher" de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »
Terrain	Unité foncière constituée par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire



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.
Toit terrasse	Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits terrasses.