

Département du VAL D'OISE
Commune de BERNES-SUR-OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 : Règlement



Révision du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

SOMMAIRE

I.	REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	3
II.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	26
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</i>	27
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</i>	40
	<i>CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG</i>	46
	<i>CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</i>	60
III.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	72
	<i>CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i>	73
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</i>	83
IV.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER	84
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	85
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	96
	ANNEXES	107

TITRE 1

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Bernes-sur-Oise.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) *Le règlement national d'urbanisme*

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles [R. 111-3](#), [R. 111-5 à R. 111-19](#) et [R. 111-28 à R. 111-30](#) du Code de l'Urbanisme dites Règlement National d'Urbanisme.

2) *Servitudes d'utilité publique*

S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**, créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent PLU.

3) *Autorisations d'urbanisme*

Article L. 421-6 C. urb : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

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

Article L. 421-7 C. urb : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

4) *Lotissements*

Article L. 442-9 C. urb : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.»

Article L. 442-11 C. urb : «Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.»

5) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. (...) ».

6) Secteurs archéologiques

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

7) Autres règles

Article L111-19 C. urb : 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. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées 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.

Article L111-20 C. urb : 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.

Article L111-21 C. urb : Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 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 L151-31 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Article L151-33 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit 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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L111-11 C. urb : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 – PORTEE DES ILLUSTRATIONS FIGURANT AUX TITRES 2, 3 ET 4

Les illustrations figurant aux titres 2, 3 et 4 du présent règlement ont un caractère pédagogique et par conséquent ne sont pas opposables aux tiers.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent notamment :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces boisés classés existants ou à créer (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des liaisons douces (régies par l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs soumis au respect d'OAP (sectorielles et sectorielles d'aménagement).

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage, ainsi que les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et/ou historique, sont soumis aux prescriptions définies aux sections 2 du présent règlement et aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Protection du cadre naturel

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage doivent se conformer aux prescriptions édictées dans le tableau ci-après.

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) Article L113-1 du CU	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L421-4 et R421-23g du code de l'urbanisme.
Cours d'eau Article L151-23 du CU	Les cours d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments.
Zones humides avérées Article L151-23 du CU	Au sein des zones humides avérées, sont seuls autorisés : • Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, • les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers ou cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)
Vergers, haies, alignements d'arbres et ripisylves	Les vergers, linéaires de plantations d'alignement et les haies repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite. En cas de nécessité de destruction d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent. Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Protection des perspectives visuelles remarquables

Des perspectives visuelles remarquables sont protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue.

Cheminements et liaisons douces

Les chemins, sentes et liaisons douces protégés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage. Ces éléments ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté au déplacement doux, et ce, en accord avec la commune.

ARTICLE 7 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 5 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

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

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement, mais sans toutefois empiéter sur l'alignement ou la limite séparative. Dans tous les cas, le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres et reste interdit sur les constructions présentant des pierres apparentes ou une modénature traditionnelle.

ARTICLE 10 – ESSENCES VEGETALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.

Sont recommandées les essences suivantes :

Arbres

- fraxinus (frene)
- celtis
- cercis
- ginkgo biloba
- liriodendron (tulipier)
- magnolia magnifica
- quercus rubra (chêne rouge)
- acer (érable)
- alnus (aulne)
- liquidambar tige
- crataegus laevigata paul
- scarlet (aubépine)
- betula utilis (bouleau)

Conifères

- abies concolor
- juniperus
- picea
- taxus
- pinus

Arbustes

- viburnum thymus (laurier thym)
- mahonia x media
- corylus (noisetier pourpre)
- hibiscus
- abelia
- rhododendron
- azalée
- aucuba
- kerria
- weigelia
- cornus kousa
- cornus virginica
- daphné
- hamamelis molis
- hydrangée annabelle
- hydrangée
- kalmia latifolia
- symphoricarpos magic berry
- syringa microphylla superba

ARTICLE 10 – EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 – LES TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable dans les conditions énoncées par l'article L. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 - RISQUES NATUREL –INONDATION

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

ARTICLE 14 - LES SECTEURS DE RISQUE NATUREL DE RUISSELLEMENT TEMPORAIRE L'ORS D'ORAGE

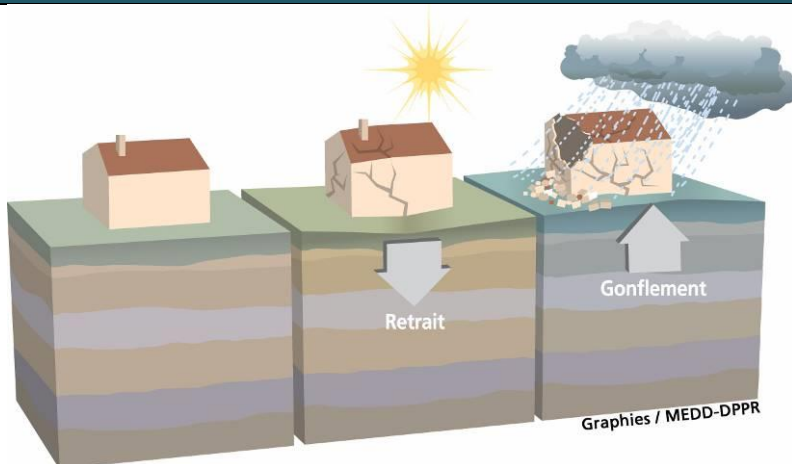
La commune est soumise à un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales. A ce titre les dispositions

suivantes sont à respecter au droit des axes d'écoulement repérés aux documents graphiques.

Dans les secteurs agricoles (zone A), une interdiction de toute construction, remblai, clôture, susceptible de faire obstacle à l'écoulement est édictée sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement figurant au document graphique.

Dans les secteurs urbains (zone U) une interdiction de toute construction, remblai, clôture, susceptible de faire obstacle à l'écoulement est édictée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement figurant au document graphique.

ARTICLE 15 - RISQUE NATUREL – RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS



Source : <http://www.nord.gouv.fr>

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

ARTICLE 16 - SECTEURS DE RISQUES NATURELS LIES A LA PRESENCE D'ALLUVIONS COMPRESSIBLES

Ce secteur nécessite une étude préalable par un bureau d'études de sol.

Sont interdits :

- Les sous-sols enterrés,
- L'assainissement autonome.

De plus, il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions afin d'assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

ARTICLE 17 - LES SECTEURS DE RISQUES NATURELS LIES A LA PRESENCE DE MARNIERES

A l'intérieur de la zone à risques liés à la présence de marnières, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

ARTICLE 18 - SECTEURS DE PRESOMPTION DE SOLS POLLUES

Dans ces secteurs de présomption de sols pollués (localisation de principe, source BASIAS), le constructeur et/ou l'aménageur devra prendre toutes les dispositions, avant la réalisation des constructions prévues, pour garantir la sécurité sanitaires des futurs occupants.

ARTICLE 19 - SECTEURS DE RISQUE TECHNOLOGIQUE LIES A LA PRESENCE DE CANALISATIONS DE GAZ NATUREL

La commune est concernée par le passage de deux canalisations de transport de gaz naturel réglementées par l'arrêté ministériel du 5 mars 2014. Il convient en la matière de se reporter aux prescriptions relatives à la servitude d'utilité publique (Pièce n°8 du PLU).

Un arrêté ministériel daté du 29/09/2005 précise les distances de protection à prendre en compte vis-à-vis de ces ouvrages. 2 niveaux de prescriptions réglementent l'urbanisation dans l'environnement de ces canalisations :

Une zone de restriction en matière d'urbanisation comprenant :

o une zone permanente d'interdiction applicable pour toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) > 100 pers.

o Une zone intermédiaire où des restrictions existent pour les constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) > 100 pers. pour lesquelles est requise une analyse entre l'aménageur et le gestionnaire de réseau ainsi qu'un avis de la DRIEE.

o Une zone de vigilance et d'information dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

Pour les travaux à proximité des canalisations il est nécessaire d'effectuer, auprès de l'exploitant concerné, une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer.

	Zone justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH* et d'ERP** susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où les restrictions de constructions ou d'extensions d'IGH* et d'ERP** susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent (voir ci-dessous)	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
Hydrocarbures – Canalisation de diamètre 22"	10m	220m	285m
Gaz – DN 600 et PMS 67.7 bar	5m	245m	305m
Gaz – DN 750 et PMS 67.7 bar	5m	330m	405m
Gaz – DN 150 et PMS 39.6 bar	5m	30m	30m

Les distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée

*Immeuble de Grande Hauteur

**Etablissement Recevant du Public

Restrictions de constructions ou d'extension d'IGH et ERP :

Il est nécessaire que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes, ...). En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton, ...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident

(travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIEE devra être consultée à minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

ARTICLE 20 - LES SECTEURS DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La commune est concernée par le périmètre de protection éloignée des champs captants d'Asnières-sur-Oise qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique.

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

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

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

ARTICLE 21 – NUISANCES SONORES

La commune est concernée par les nuisances sonores liées à la voie ferrée et aux principales routes qui la traversent (RD 924, RD 929 et RD 4Z). Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La commune est concernée par le PEB de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle et celui de Persan Beaumont, annexés en tant que servitudes d'utilité publique au présent PLU.

ARTICLE 22 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Ces destinations et sous-destinations des constructions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Habitation	- Logement - Hébergement	Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme. L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue	L'artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. L'artisanat et commerce de détail recouvre ainsi tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés...) et inclut l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens

Destinations	Sous-destinations	Définition
	l'accueil d'une clientèle - Hôtels - Autres hébergements touristiques - Cinéma	(boulangeries, charcuteries...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...). La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective). Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels). Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les hôtels recouvrent les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Les autres hébergements touristiques recouvrent les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition	L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données. Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des

Destinations	Sous-destinations	Définition
		secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Equipements sportifs • Autres équipements recevant du public	Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration,...), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Les autres équipements recevant du public recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte,

Destinations	Sous-destinations	Définition
		les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage.
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière	L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

ARTICLE 23 - LEXIQUE

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

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain située à la limite de la voie et ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements).

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

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

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Les façades de ce niveau sont en retrait par rapport aux façades des étages inférieurs.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

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

DISTANCE

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement

supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquiescer.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

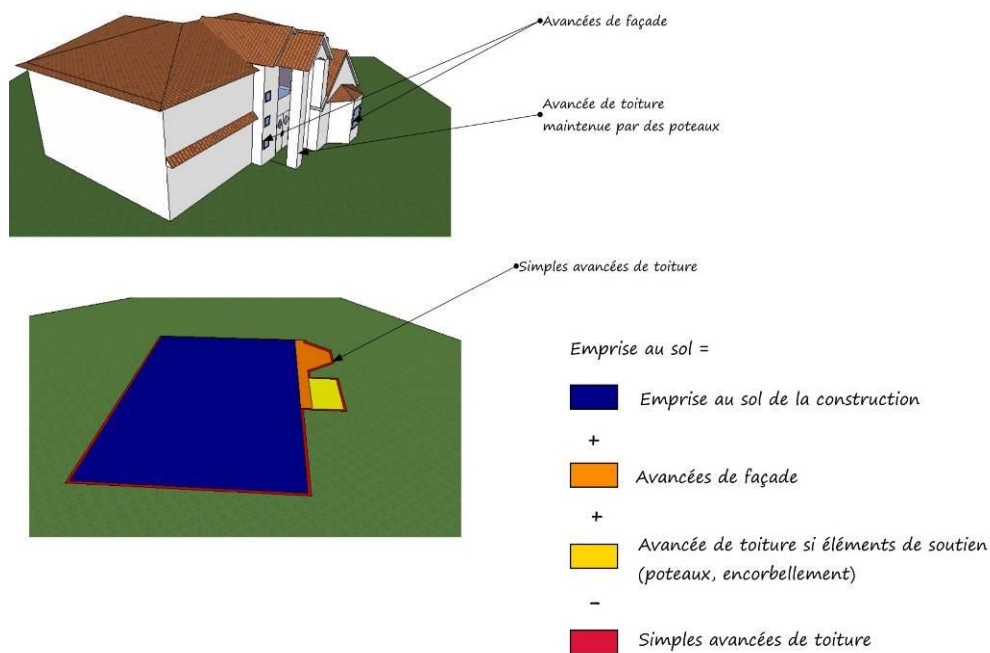
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

EMPLACEMENT RESERVE

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

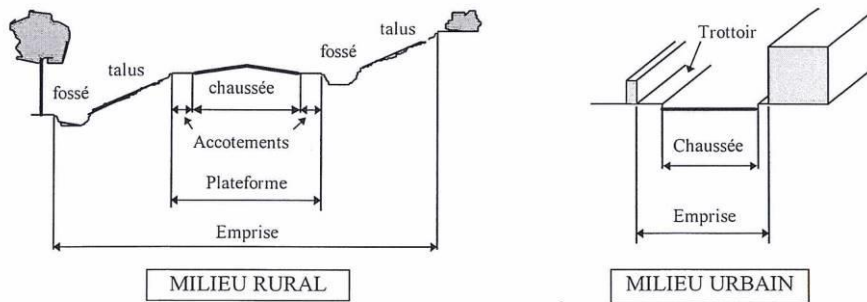
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

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



EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

En outre, pour l'application du présent règlement, est considérée comme extension un agrandissement dont la surface ne dépasse pas la surface de plancher initiale de la construction qui est étendue.

FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

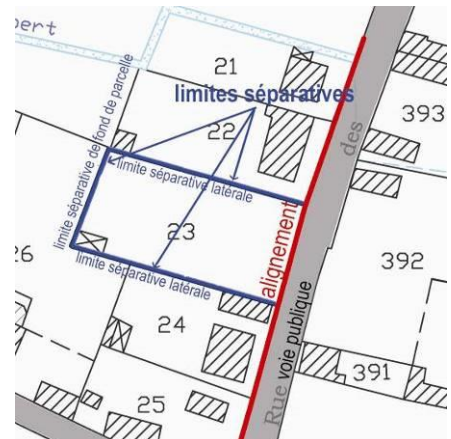
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Exemples : les limites latérales figurent en gras.

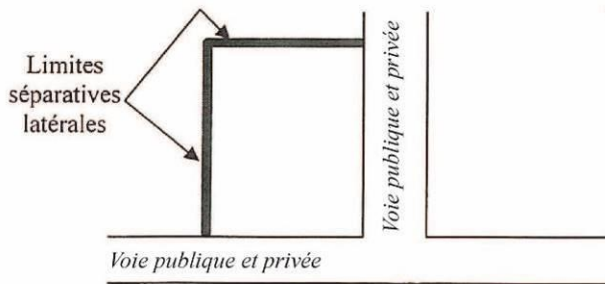


Fig 1

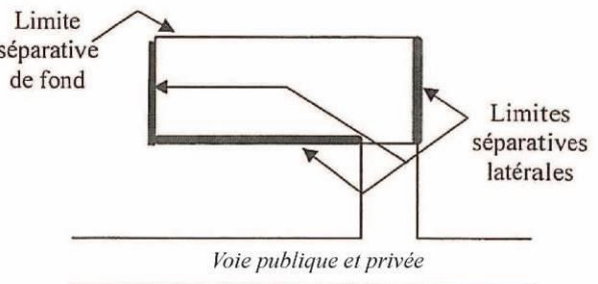


Fig 2

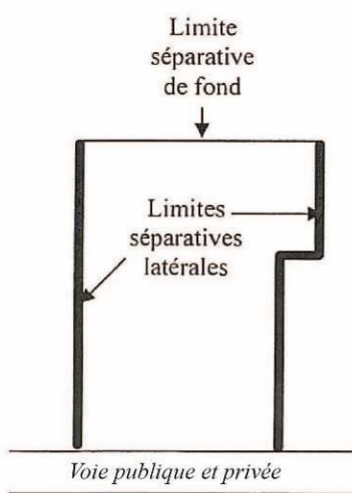


Fig 3

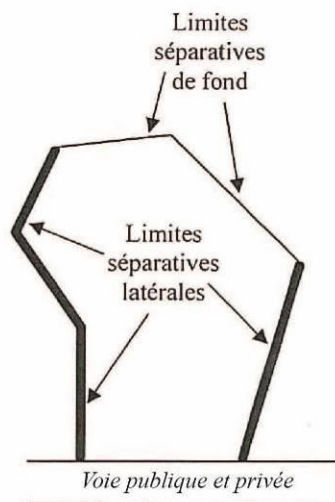


Fig 4

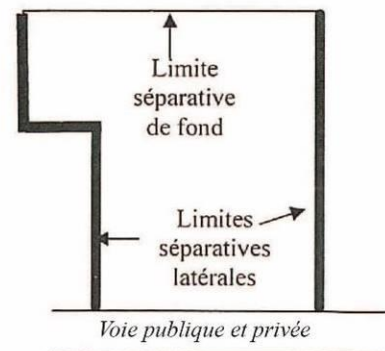


Fig 5

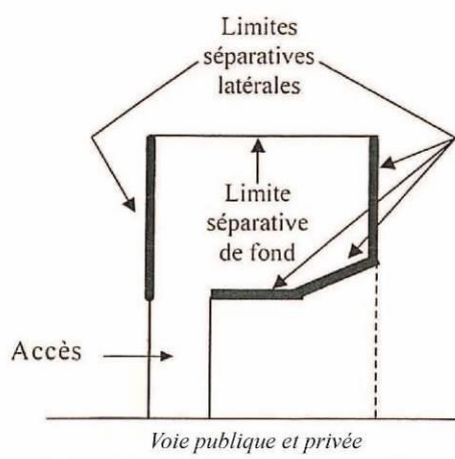


Fig 6

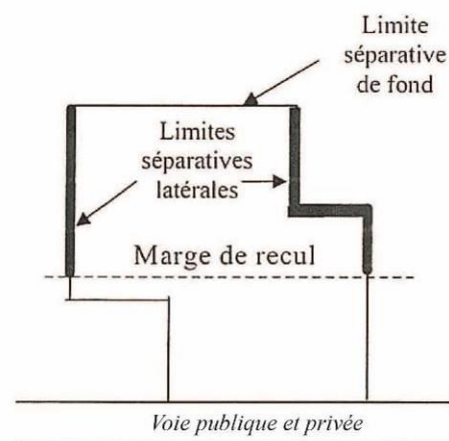


Fig 7

LOGEMENT

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...);
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

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

OUVERTURES

L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder. La notion d'ouverture créant des vues telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

- les fenêtres
- les portes fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

Sont considérés comme ouverture ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) dans la limite de 1,50 m²
- Les pavés de verre
- Les ouvertures sur cage d'escalier

OUVRAGES EN SAILLIE

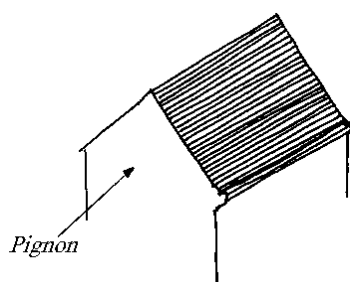
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

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

PIGNON ET MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

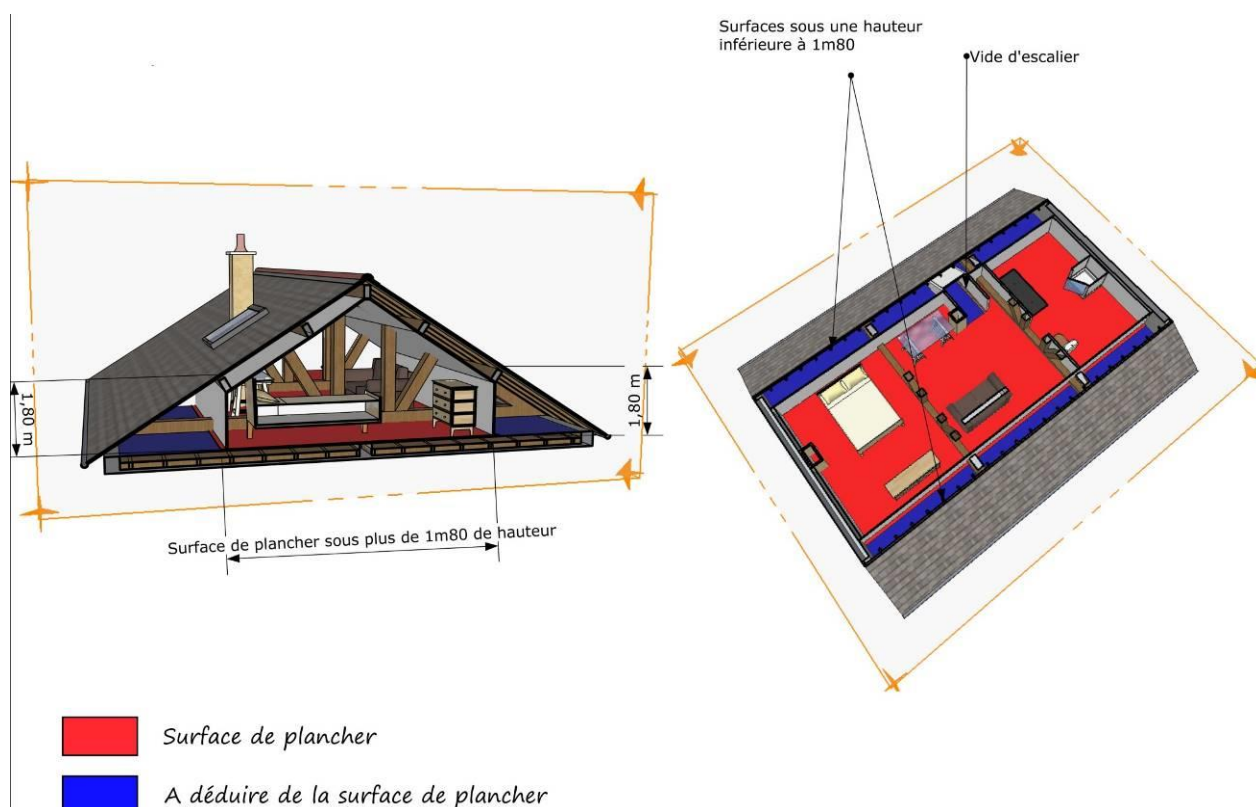
SECTEUR

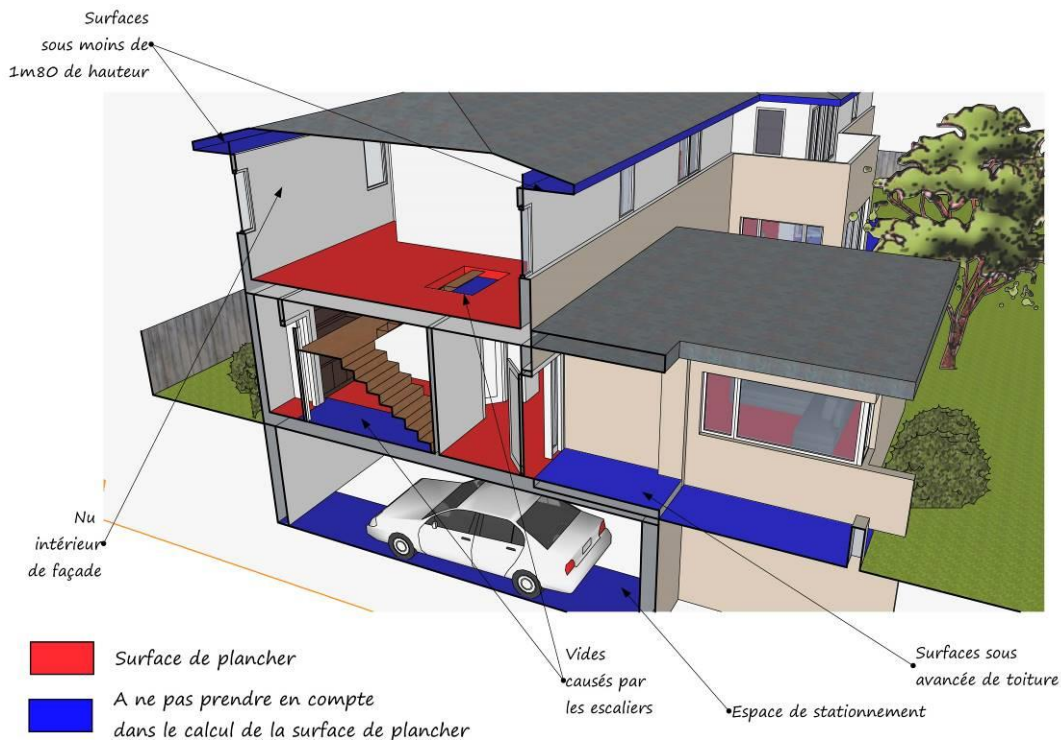
Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER

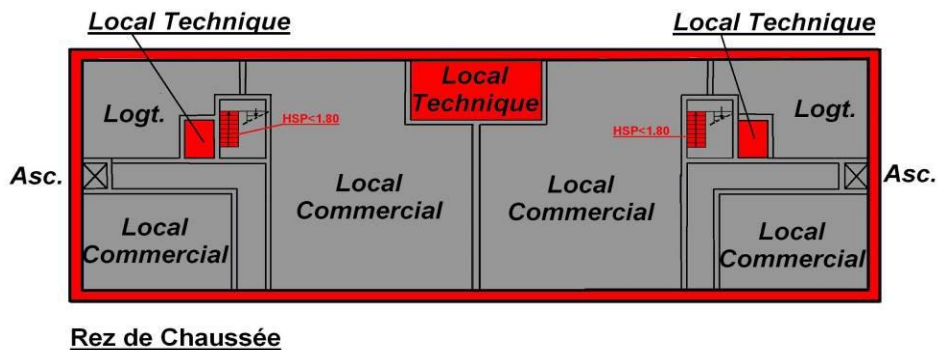
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

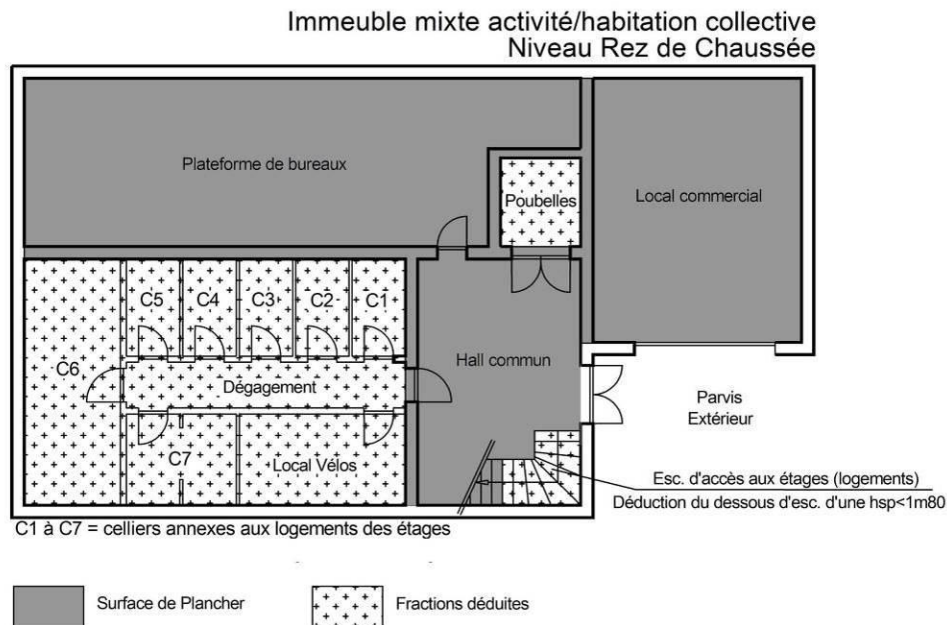




- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets;



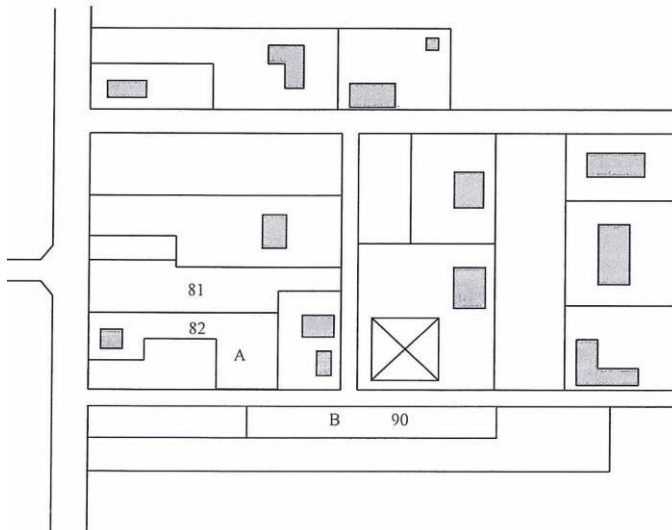
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;



- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.
Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La voie ouverte au public s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

TITRE 2

II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Chapitre 1 - UC : zone urbaine accueillant principalement de l'habitat collectif

Chapitre 2 – UE : zone urbaine destinée à accueillir des équipements

Chapitre 3 – UG : zone urbaine de moyenne densité

Chapitre 4 – UI : zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la zone UC hors secteur UCa, sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination de commerce de gros
- Les constructions à destination agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...),
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Dans le secteur UCa, toutes les occupations du sols autres que celles mentionnées au 1-2 suivant sont interdites.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions à destination de commerce et activités de services (hors commerce de gros) ainsi que les bureaux à condition :
 - qu'elles ne portent atteinte ni à la salubrité ni à la sécurité et n'apportent pas de gênes au voisinage,
 - qu'elles disposent d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains.

Dans le secteur UCa, seuls sont autorisés :

- Les transformations, extensions ou agrandissements des constructions existantes dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existant à la date d'approbation du premier PLU (2014) et à condition :
 - qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires
 - et que les travaux de restauration respectent la qualité architecturale des bâtiments existants protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Les constructions d'annexes de moins de 20 m², ne créant pas de logement supplémentaire.

Protections, risques, nuisances

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions figurant au chapitre 2-2 du présent règlement.

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

La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

La commune de Bernes-sur-Oise est concernée par le **périmètre de protection éloignée des champs captants** d'Asnières-sur-Oise qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

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

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

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

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

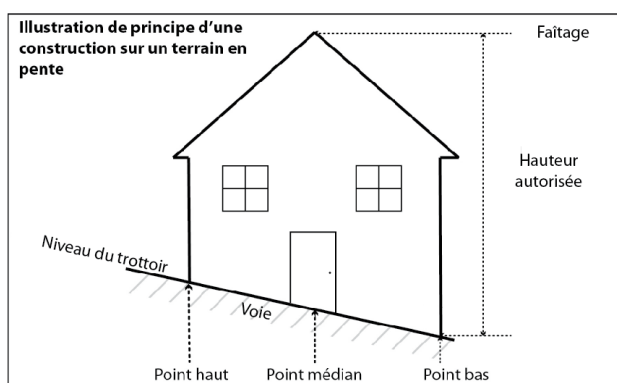
Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (y compris annexes) ne peut excéder **50% de la superficie du terrain**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- L'aménagement (transformation, extension, surélévation) des constructions existantes, dans la limite de 20 m² supplémentaire de surface de plancher par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.

Hauteur des constructions



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou le faitage ; les exhaussements et affouillements au droit de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCa, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 m au faitage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UCa, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 m. au faitage ou 7 m à l'acrotère.

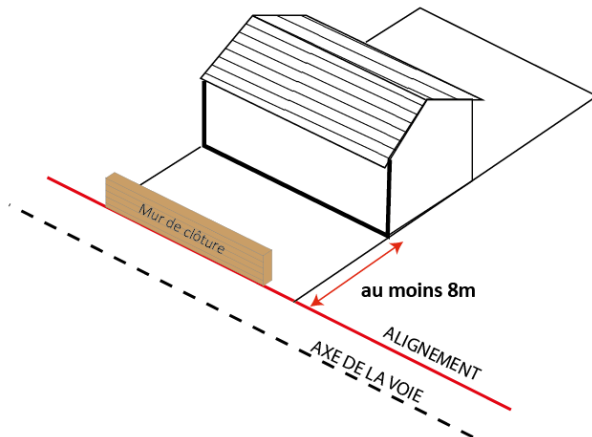
La hauteur maximale des **bâtiments annexes à l'habitation** ne peut excéder 3 m au faitage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ;
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 8 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que le retrait existant avant aménagement ne soit pas diminué.
- Aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.

Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCa, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et respecter les marges d'isolement.

Dans le secteur UCa, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à 2 m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouvertures.

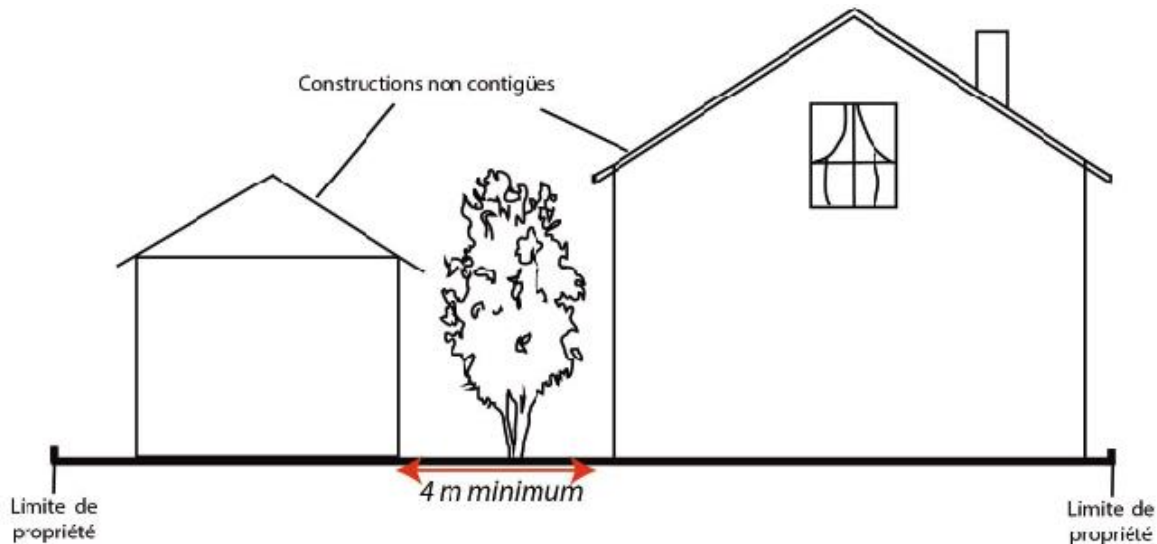
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m²,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée

- que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

- La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Cette distance peut être réduite 2 mètres, lorsque celui-ci ne comporte pas d'ouvertures sur les façades faisant face à l'autre bâtiment.



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- aux piscines non couvertes.
- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m².
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée et que le nouvel aménagement ne compromette pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

a) Principes généraux

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constitutives des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

b) Extension/surélévation

La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que les éléments d'intérêt structurels et décoratifs de la construction initiale soient maintenus et entretenus. Dans le cas d'une réalisation non contemporaine, la composition de l'extension doit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition. Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition), les pentes de toit et l'importance du débord.

Les surélévations sont interdites.

c) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade (voir annexe).

Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

d) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant (sauf vérandas).

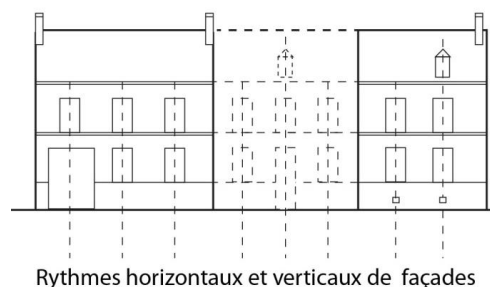
Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie. Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

e) Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante.

**f) Façade – Parements extérieurs**

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne l'aspect de façade (composition, couleur et finition), hors vérandas.

2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

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

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1. ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu existant.

Les descentes d'eau pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.

Sont interdits :

- Toute imitation d'architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc.
- L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc.
- L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc.

2. LES TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures végétalisées respecteront les dispositions présentées en annexe.

3. PERCEMENTS

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble.

4. LES CLOTURES

Concernant les clôtures sur voies :

Les clôtures sur voie et portails seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres, mesurés au point le plus bas du sol naturel.

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'une structure entièrement ajourée (grillage,...)
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1 m, enduit sur les deux faces et surmonté d'une structure ajourée ou non, mais non maçonnée (alu, pvc, grillage, bois, barreaudage...). La hauteur du muret pourra être adaptée afin d'intégrer les coffrets techniques.

Sont interdits :

- les palissades et autres brise-vents (cannisses, fausse haie...)
- les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) utilisés à nu

Concernant les clôtures entre deux unités foncières :

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, mesurés au point le plus bas du sol naturel.

Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur fixe de 20 cm, surmonté d'un grillage de couleur vert foncé et doublé ou non d'une haie.

Sont interdits les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) utilisés à nu.

Les murs pleins seront enduits sur les deux faces

5. BATIMENTS ANNEXES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les annexes d'une surface de plancher comprise entre 12 et 20 m² auront le même aspect que la construction principale, ou seront en bois ou métal, ou matériaux d'aspect similaire.

Pour les annexes d'une surface de plancher de moins de 12 m², il n'est pas fixé de règle.

6. LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales (façades, enseignes, ouvertures, publicités,...) devront respecter les principes définis par la charte des devantures commerciales annexée au présent PLU (pièce n°12).

7. LES EXEMPTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, sous réserve qu'ils aient le même aspect que la construction principale.
- A la reconstruction des constructions après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.
- Aux appentis et vérandas.

Les vérandas doivent obligatoirement être implantées à l'arrière des façades principales. Un traitement paysager doit être réalisé à leurs abords afin qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique.

Les pompes à chaleur ne seront pas visibles du domaine public. En cas d'impossibilité technique, elles seront masquées et implantées à une hauteur maximale de 2 m.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles

- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue.

Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

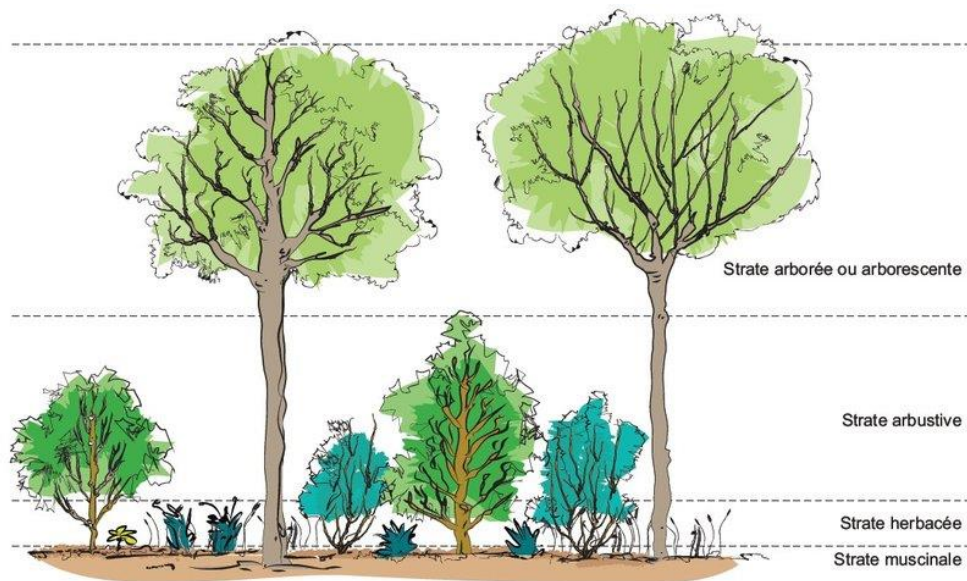
Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les espaces en pleine terre doivent couvrir une superficie au moins égale à 50 % de la superficie totale du terrain et recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages d'allées, etc ...). 10% des espaces ainsi réalisés sont destinés à un usage commun et doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

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

Les plantations devront être réalisées via l'utilisation d'essences locales (voir liste dans les dispositions générales du présent règlement).

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

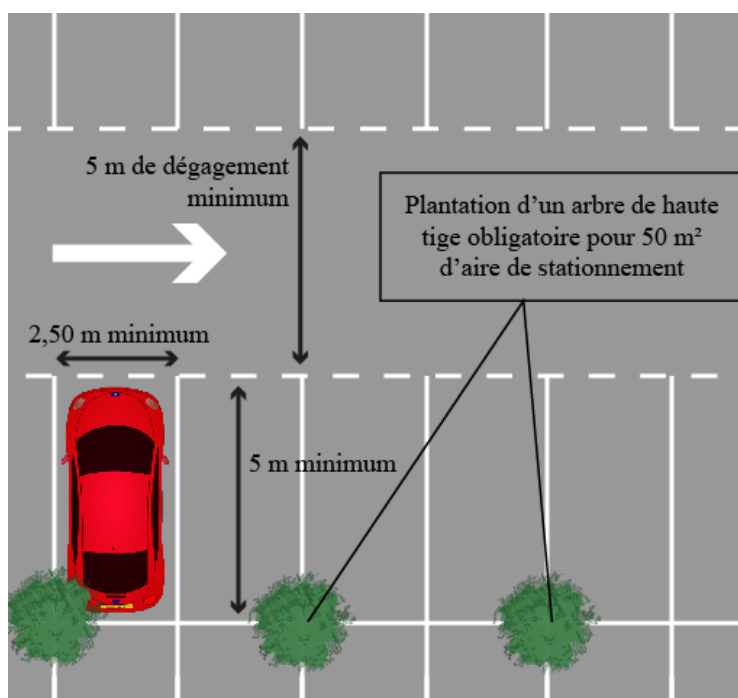
Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation ou d'hébergement

Pour les constructions à usage d'habitat :

- Deux places de stationnement sont à aménager par logement.
- Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions de plus de 5 logements, il sera aménagé une place visiteur au minimum, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restaurants

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les constructions à destination de restaurants, il sera créé une place de stationnement par 10 m² de salle de service de restaurant.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La largeur minimale des accès est fixée à 3,5 m, s'ils desservent moins de 10 logements, et 5 m dans les autres cas.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La largeur des voies nouvelles à double sens, y compris les trottoirs, devra être, a minima, telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis	
		1 à 9	> 9
Longueur de la voie nouvelle	≤ 50 m	5 m	5 m
	> 50 m	5 m	8 m

Les voies à sens unique auront une largeur minimale de 5 m.

Toutes les voies devront comprendre a minima un cheminement piétonnier.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- l'aménagement (extension, transformation), le changement de destination des constructions existantes et les bâtiments annexes aux constructions ne respectant pas les règles de la zone.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerces et activités de service
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les constructions à destination agricole et forestière
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...)
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations autorisées (équipements).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains.

Protections, risques, nuisances

Un ensemble bâti et des éléments bâtis remarquables à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions figurant au chapitre 2-2 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.

La zone UE est concernée en partie par **des enveloppes d'alerte de la DRIEE**. Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m² est interdite. Avant tout aménagement le pétitionnaire doit vérifier le caractère humide ou non de cette zone. De plus, les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau.

Une partie de la zone UE est concernée par des **zones d'alluvions tourbeuses compressibles** où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les aménagements en sous-sols (garage, cave etc...) sont interdits. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.

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

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

La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de

prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

La commune de Bernes-sur-Oise est concernée par **le périmètre de protection éloignée des champs captants** d'Asnières-sur-Oise qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

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

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

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

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, ou en retrait.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

- 1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et les constructions situées au sein du quartier de la reconstruction d'après-guerre, identifié au plan de zonage

- a) Principes généraux

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constituantes des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

Les nouvelles constructions situées au sein du périmètre de la reconstruction d'après-guerre devront s'harmoniser avec les constructions typiques de ce périmètre.

b) Extension/surélévation

La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que les éléments d'intérêt structurels et décoratifs de la construction initiale soient maintenus et entretenus. Dans le cas d'une réalisation non contemporaine, la composition de l'extension doit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition. Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition), les pentes de toit et l'importance du débord. Les surélévations sont interdites.

a) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade (voir annexe).

Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

b) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (matériaux, pentes et importance du débord).

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant (sauf vérandas).

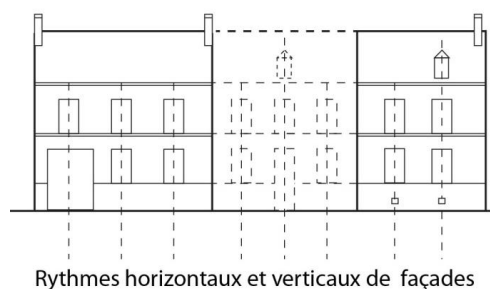
Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie. Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

c) Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante.



d) Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les façades des extensions devront s'harmoniser avec celles de la construction principale. Les enduits à la chaux seront privilégiés.

2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

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

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

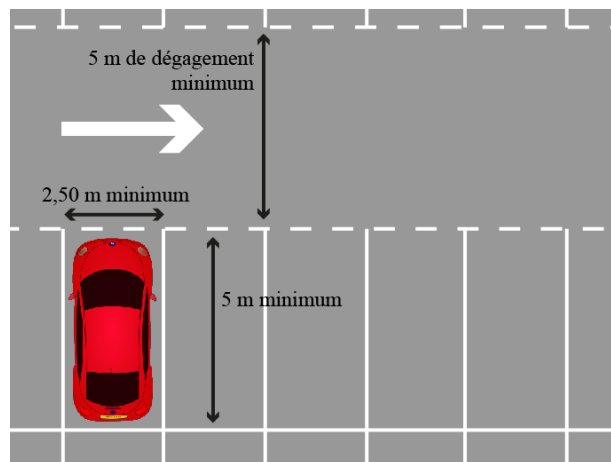
Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires. Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation autorisées

Deux places de stationnement sont à aménager par logement.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée et notamment le Département, s'agissant des RD.

L'accès aux terrains doit permettre aux véhicules :

- Sortants de vérifier que la voie est dégagée,
- Entrants de manœuvrer en dehors de la chaussée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone UG sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination de commerce de gros
- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...),
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble des secteurs de la zone UG hors secteur UGe :

- Les constructions destinées aux activités de commerce et activités de service (hors commerces de gros), ainsi que les bureaux à condition :
 - qu'elles ne portent atteinte ni à la salubrité ni à la sécurité et n'apportent pas de gênes au voisinage.
 - qu'elles disposent d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m²
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains et qu'ils s'intègrent à l'environnement.

Dans toute la zone UG hors secteurs soumis à OAP, pour toute opération créant trois logements et plus, la densité ne dépassera pas 20 logements/ha. Cette règle ne s'applique cependant pas en cas de division de bâti existant pour la création de logements individuels (accès individualisés).

Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de programmation identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

Dans le secteur UGe, seuls sont autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 20 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du premier PLU (2014).
- Les constructions et installations liées aux infrastructures et aux réseaux
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Protections, risques, nuisances

Un ensemble bâti et des éléments bâtis remarquables à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions figurant au chapitre 2-2 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.

Une partie de la zone UG est concernée par des **axes de ruissellement** avec coulées de boues. Les aménagements autorisés à l'article 1-2 doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement.

La zone UG est concernée en partie par des **enveloppes d'alerte de la DRIEE**. Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m² est interdite. Avant tout aménagement le pétitionnaire doit vérifier le caractère humide ou non de cette zone. De plus, les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau.

Une partie de la zone UG est concernée par des **zones d'alluvions tourbeuses compressibles** où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les aménagements en sous-sols (garage, cave etc...) sont interdits. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.

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

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

La carte d'exposition au « **retrait-gonflement des sols argileux** » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

La commune de Bernes-sur-Oise est concernée par le **périmètre de protection éloignée des champs captants** d'Asnières-sur-Oise qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

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

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

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

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

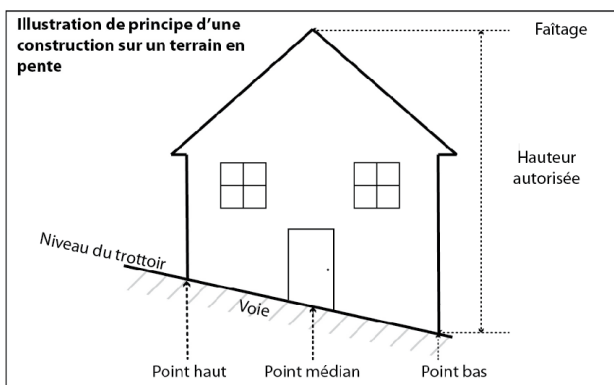
2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

- Dans le secteur UGc, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.
- Dans les autres secteurs de la zone UG, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- L'aménagement (transformation, extension, surélévation) des constructions existantes, dans la limite de 20 m² supplémentaire de surface de plancher par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou le faîte ; les exhaussements et affouillements au droit de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 9 m au faîte ou 6 m à l'acrotère.

Pour les constructions à pente, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+C.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 3 m au faîte.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Une bande inconstructible, matérialisée sur les documents graphiques le long de la Grande Rue est à respecter.

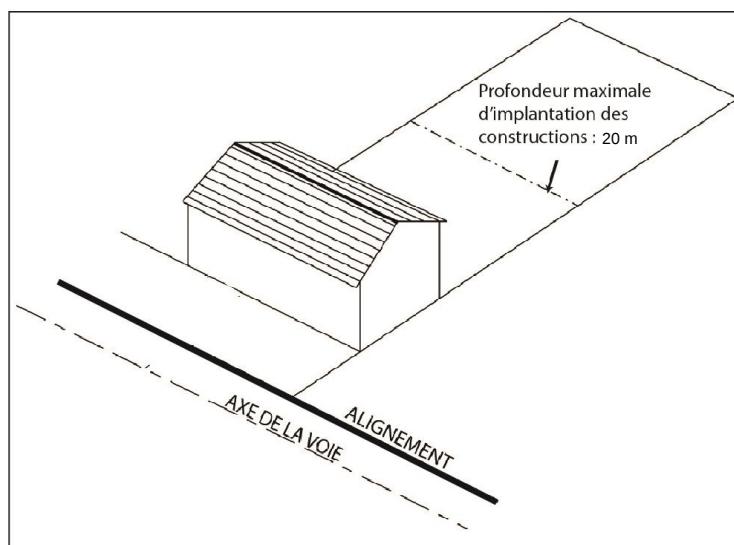
Dans le secteur UGd, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées.

Dans les autres secteurs de la zone UG (hors secteurs soumis à OAP), les constructions devront s'implanter à l'intérieur de la bande comprise entre 3 m et 20 m de l'alignement des voies publiques ou emprises publiques.

Par rapport à la route de Clermont (RD 929), cette bande constructible est définie entre 10 m et 25 m de l'alignement des voies publiques ou emprises publiques.

Dans les secteurs soumis à OAP, matérialisés au plan de zonage, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent à la voie pour laquelle elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre recul.



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que le retrait existant avant aménagement ne soit pas diminué et qu'aucun logement ne soit créé.
- les installations sportives (piscines, tennis,...)
- les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², sans création de logement qui devront s'implanter obligatoirement à l'arrière de la construction principale (hors garages).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Dans le secteur UGd, les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives
- ou en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, les marges d'isolement doivent être respectées.

Dans le secteur UGb les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et respecter les marges d'isolement. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée s'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté en limite séparative.

Dans les autres secteurs de la zone UG, les constructions peuvent être implantées sur au plus une limite séparative.

Toutefois, l'implantation sur les deux limites séparatives est autorisée si la hauteur de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 6 m au faîtage ou à l'acrotère.

Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à 2 m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouvertures.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux,
- aux piscines non couvertes,

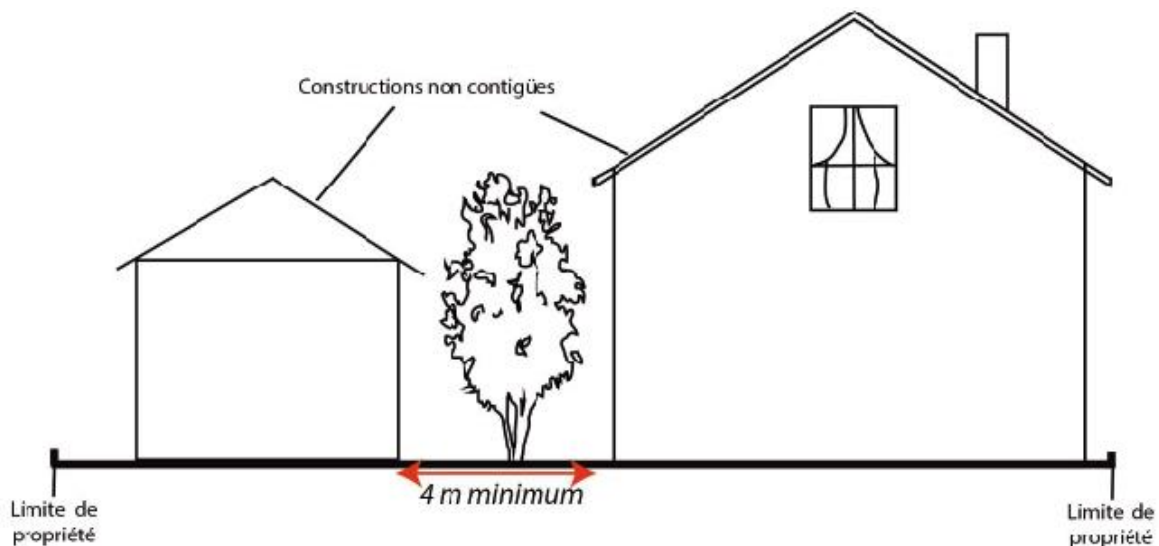
- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m²,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Dans le secteur UGd, il n'est pas fixé de règle.

Dans les autres secteurs de la zone UG, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :

- La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Cette distance peut être réduite 2 mètres, lorsque celui-ci ne comporte pas d'ouvertures sur les façades faisant face à l'autre bâtiment.



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- aux piscines non couvertes.
- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m².
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée et que le nouvel aménagement ne compromette pas notablement l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

- 1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et les constructions situées au sein du quartier de la reconstruction d'après-guerre, identifié au plan de zonage

a) Principes généraux

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constituant les éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

Les nouvelles constructions situées au sein du périmètre de la reconstruction d'après-guerre devront s'harmoniser avec les constructions typiques de ce périmètre.

b) Extension/surélévation

La réalisation d'extensions et de surélévations de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que les éléments d'intérêt structurels et décoratifs de la construction initiale soient maintenus et entretenus. Dans le cas d'une réalisation non contemporaine, la composition de l'extension doit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition.

c) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade (voir annexe).

Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

d) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (matériaux, pentes et importance du débord). Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant (sauf vérandas).

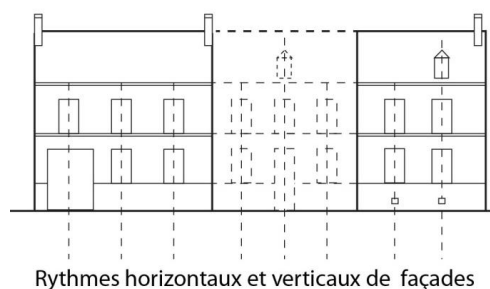
Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie. Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

e) Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante.



f) Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les façades des extensions devront s'harmoniser avec celles de la construction principale. Les enduits à la chaux seront privilégiés.

2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

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

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisants.

1. ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu existant.

Les descentes d'eau pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.

Sont interdits :

- Toute imitation d'architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc.
- L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc.
- L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc.

2. LES TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne sont pas accessibles. Les toitures végétalisées respecteront les dispositions présentées en annexe.

3. PERCEMENTS

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble.

4. LES CLOTURES

Concernant les clôtures sur voies :

Les clôtures sur voie et portails seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres, mesurés au point le plus bas du sol naturel.

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'une structure entièrement ajourée (grillage,...)
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1m, enduit sur les deux faces et surmonté d'une structure ajourée ou non, mais non maçonnée (alu, pvc, grillage, bois, barreaudage...). La hauteur du muret pourra être adaptée afin d'intégrer les coffrets techniques.

Sont interdits :

- les palissades et autres brise-vents (cannisses, fausse haie...)
- les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) utilisés à nu

Concernant les clôtures entre deux unités foncières :

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, mesurés au point le plus bas du sol naturel.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,60 m seront surmontés d'un chaperon.

Sont interdits les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) utilisés à nu.

Les murs pleins seront enduits sur les deux faces

5. BATIMENTS ANNEXES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les annexes d'une surface de plancher supérieure à de 20 m² auront le même aspect que la construction principale.

Les annexes d'une surface de plancher comprise entre 12 et 20 m² auront le même aspect que la construction principale, ou seront en bois ou métal, ou matériaux d'aspect similaire.

Pour les annexes d'une surface de plancher de moins de 12 m², il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UGd, les garages accolés aux habitations auront le même aspect que la construction principale sauf en ce qui concerne les pentes de toit.

6. LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales (façades, enseignes, ouvertures, publicités,...) devront respecter les principes définis par la charte des devantures commerciales annexée au présent PLU (pièce n°12).

7. LES EXEMPTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, sous réserve qu'ils aient le même aspect que la construction principale.
- A la reconstruction des constructions après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.
- Aux appentis et vérandas.

Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique.

Les pompes à chaleur ne seront pas visibles du domaine public. En cas d'impossibilité technique, elles seront masquées et implantées à une hauteur maximale de 2 m.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue.

Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

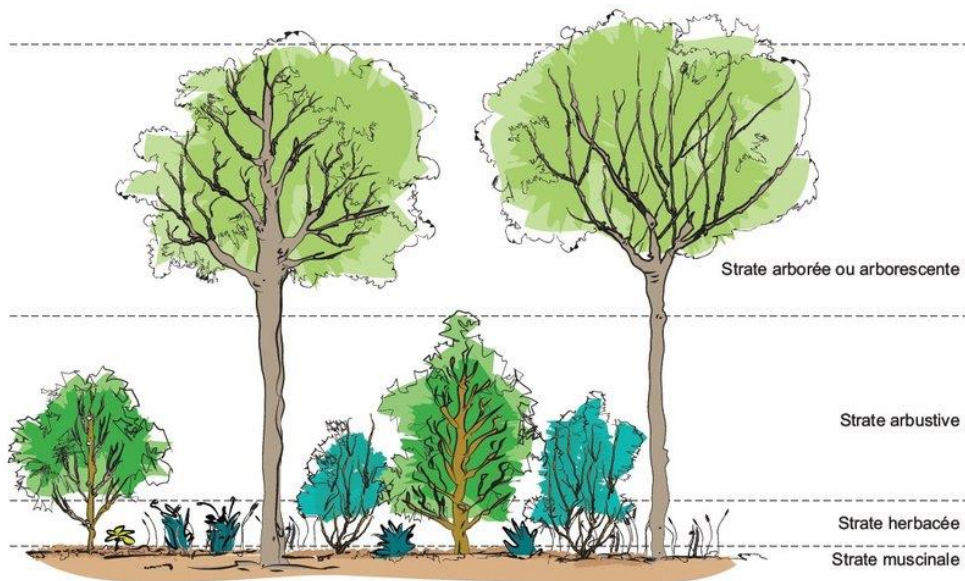
Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les espaces en pleine terre doivent couvrir une superficie au moins égale à 30 % de la superficie totale du terrain et recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages d'allées, etc ...).

Les marges de reculement par rapport à l'alignement doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages d'allées, etc ...).

Les plantations devront être réalisées via l'utilisation d'essences locales (voir liste dans les dispositions générales du présent règlement).

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



En outre, dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU).

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.

Les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

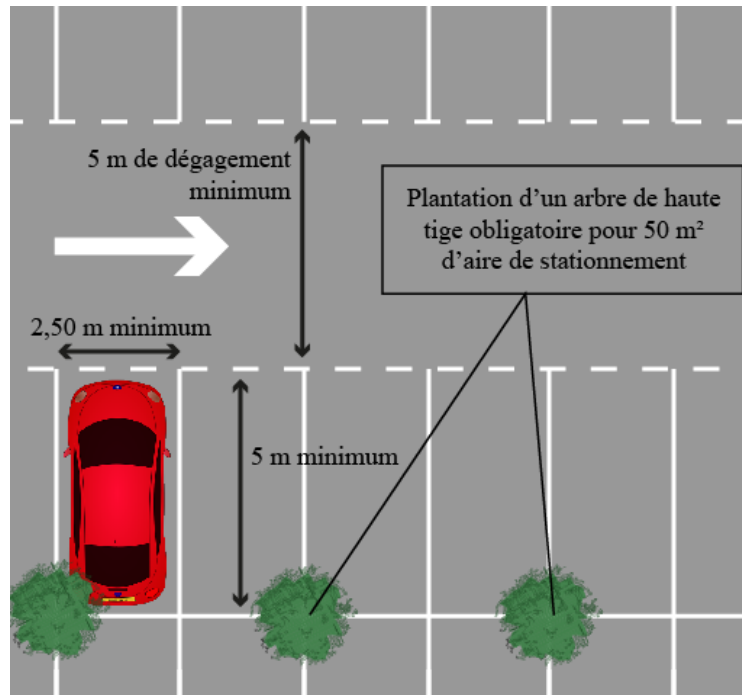
Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation ou d'hébergement

- Deux places de stationnement sont à aménager par logement, dont une au moins couverte et close.
- Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions de plus de 5 logements, il sera aménagé une place visiteur au minimum, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.
- Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans le secteur UGd et les secteurs soumis à OAP (hors fermes), au moins une des places réalisées devra être non close et non clôturée (« place de jour »).

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques.

ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restaurants

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les constructions à destination de restaurants, il sera créé une place de stationnement par 10 m² de salle de service de restaurant.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée et notamment le Département, s'agissant des RD.

L'accès aux terrains doit permettre aux véhicules :

- Sortants de vérifier que la voie est dégagée,
- Entrants de manœuvrer en dehors de la chaussée.

Les accès doivent avoir une largeur d'au moins 3,50 m s'ils desservent moins de 10 logements, et 5 m dans les autres cas.

En outre, dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations définies dans le document des OAP (pièce n° 4 du PLU).

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Dans le secteur UGd, la voie principale permettant de relier la route de Creil et la rue des Hayettes aura une largeur minimale de 11 m.

Dans le reste de la zone UG, la largeur des voies nouvelles à double sens, y compris les trottoirs, devra être, a minima, telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis	
		1 à 9	> 9
Longueur de la voie nouvelle	≤ 50 m	5 m	5 m
	> 50 m	5 m	8 m

Les voies à sens unique auront une largeur minimale de 5 m.

Toutes les voies devront comprendre a minima un cheminement piétonnier.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

Toutefois restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus :

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- L'extension de bâtiments existants sans création de logements supplémentaires.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UI et le secteur U1c :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...),
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes,
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges.

En outre, dans le secteur U1a sont interdites :

- Les constructions à destination d'entrepôts non liées à une activité de production ou de commerce exercée sur la zone
- Les constructions à destination d'industrie soumises à autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains.

En outre, dans la zone UI et le secteur U1a (hors secteur U1c) :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités
 - qu'elles représentent au maximum 10 % de la surface de plancher totale sans jamais excéder 70 m².

En outre, dans le secteur U1c sont autorisées les constructions à usage de logement de fonction en lien avec l'activité exercée sur le secteur U1c.

En outre, dans la zone UI et le secteur U1c :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir.

Protections, risques, nuisances

La zone UI est concernée en partie par **des enveloppes d'alerte de la DRIEE**. Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m² est interdite. Avant tout aménagement le pétitionnaire doit vérifier le caractère humide ou non de cette zone. De plus, les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau.

Une partie de la zone UI est concernée par **des zones d'alluvions tourbeuses compressibles** où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les aménagements en sous-sols (garage, cave etc...) sont interdits. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.

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

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

La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

La commune de Bernes-sur-Oise est concernée par **le périmètre de protection éloignée des champs captants** d'Asnières-sur-Oise qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

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

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

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

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

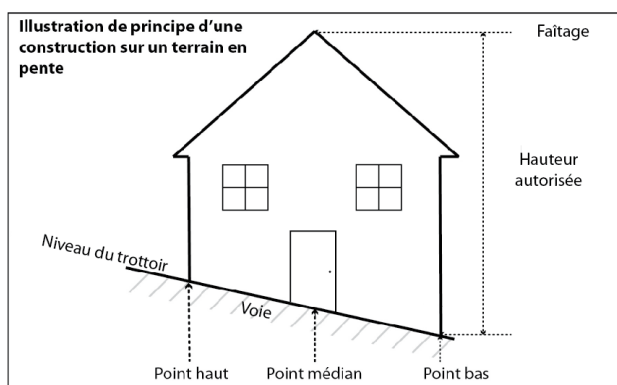
Emprise au sol

Nonobstant les règles du PPRI de la vallée de l'Oise, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 55% de la superficie totale du terrain.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, dans la limite de 25 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du premier PLU (2014).
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

Hauteur des constructions



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou le faitage ; les exhaussements et affouillements au droit de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

Dans le secteur UIa, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 m au faitage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UIc, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faitage ou à l'acrotère.

Dans le reste de la zone UI, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 m à l'acrotère ou au faitage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Une bande inconstructible, matérialisée sur les documents graphiques le long de la Grande Rue est à respecter.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance initiale par rapport à l'alignement ne soit pas réduite.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

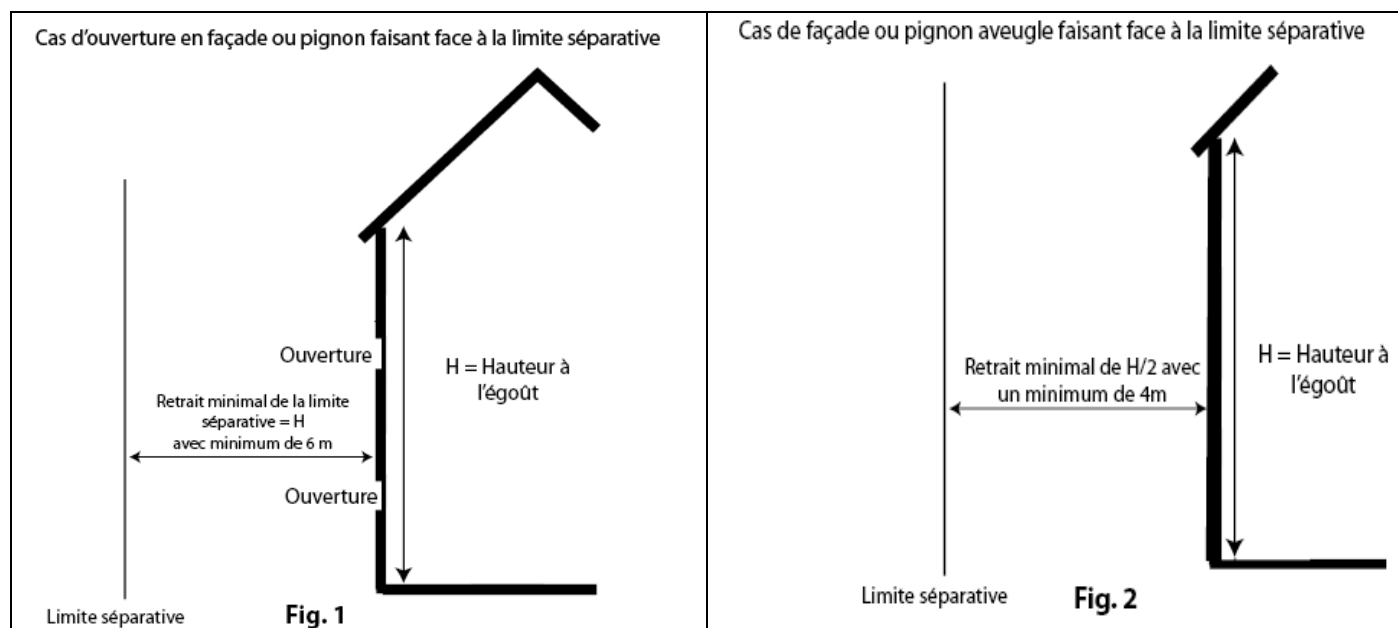
L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.

Les constructions peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative. A défaut elles doivent respecter les marges d'isolement.

Règles générales applicables aux marges d'isolement

- La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction projetée par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m (**figure 1**).

- Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction projetée avec un minimum de 4 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures. Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation (**figure 2**).



L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance initiale par rapport aux limites séparatives ne soit pas réduite.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.
- Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas d'ouvertures sur les façades faisant face à l'autre bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et les constructions situées au sein du quartier de la reconstruction d'après-guerre, identifié au plan de zonage

a) Principes généraux

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constitutives des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

Les nouvelles constructions situées au sein du périmètre de la reconstruction d'après-guerre devront s'harmoniser avec les constructions typiques de ce périmètre.

b) Extension/surélévation

La réalisation d'extensions et de surélévations de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que les éléments d'intérêt structurels et décoratifs de la construction initiale soient maintenus et entretenus. Dans le cas d'une réalisation non contemporaine, la composition de l'extension doit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition.

c) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade (voir annexe).

Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

d) Toiture et couverture

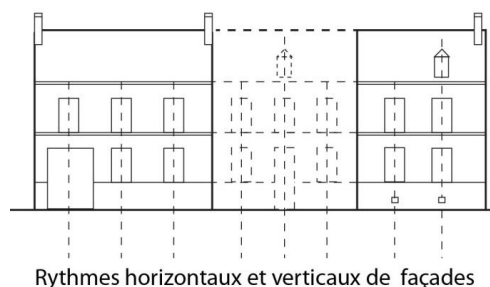
En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (matériaux, pentes et importance du débord). Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant (sauf vérandas). Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie. Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

e) Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante.



f) Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les façades des extensions devront s'harmoniser avec celles de la construction principale. Les enduits à la chaux seront privilégiés.

2- Les autres constructions

Toitures et couverture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les couleurs des parements extérieurs devront présenter des garanties de stabilité dans le temps.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,50 m mesurés au point le plus bas du sol naturel.

Les clôtures sur voies et portails seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Les clôtures sur voies seront composées d'un grillage d'une couleur s'intégrant à l'environnement, doublé ou non d'une haie vive.

Les devantures commerciales

Les devantures commerciales (façades, enseignes, ouvertures, publicités,...) devront respecter les principes définis par la charte des devantures commerciales annexée au présent PLU (pièce n°12).

Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.

- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique.

Les pompes à chaleur ne seront pas visibles du domaine public. En cas d'impossibilité technique, elles seront masquées et implantées à une hauteur maximale de 2 m.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue.

Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

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

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige à racines verticales pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

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

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

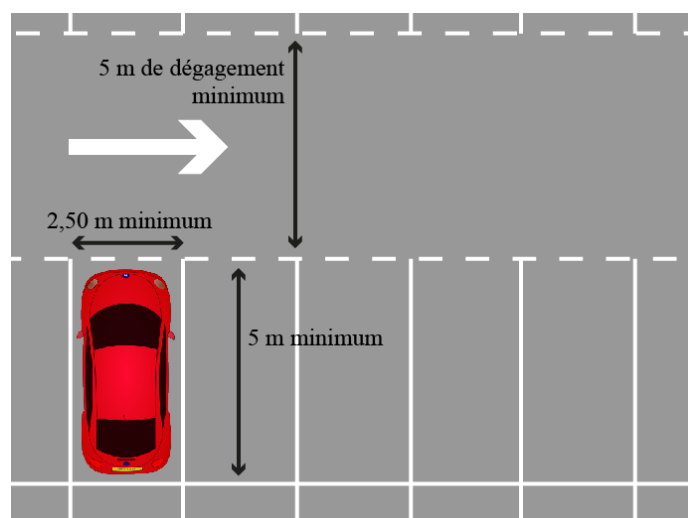
Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires. Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation ou d'hébergement

- Deux places de stationnement sont à aménager par logement.
- Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions de plus de 5 logements, il sera aménagé une place visiteur au minimum, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.
- Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restaurants

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les constructions à destination de restaurants, il sera créé une place de stationnement par 10 m² de salle de service de restaurant.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Constructions à destination industrielle, d'entrepôt ou de commerce de gros

Il est créé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement. En outre, il doit être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés

accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée et notamment le Département, s'agissant des RD.

L'accès aux terrains doit permettre aux véhicules :

- Sortants de vérifier que la voie est dégagée,
- Entrants de manœuvrer en dehors de la chaussée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies de desserte présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Une chaussée d'une largeur minimale de 6 m,
- des trottoirs pour piétons,
- une piste cyclable, toutes les fois que l'importance de la zone ou des liaisons avec le reste de l'agglomération le justifieront.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

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

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

b) Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

TITRE 3

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique à la zone à urbaniser du PLU :

- Chapitre 1 – zone 1AUI : zone à urbaniser à vocation d'activités
- Chapitre 2 - zone 2AU : zone à urbaniser non règlementée à vocation mixte d'habitat non ouverte à l'urbanisation

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique,
- Les constructions à destination d'entrepôts non liées à une activité de production ou de commerce exercée sur la zone
- Les commerces de gros
- Les constructions à destination d'industrie soumises à autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...),
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes,
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges et les dépôts de matériels, matériaux ou véhicules à ciel ouvert

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisées, dans le cadre d'une seule opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone et à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement :

- Les constructions destinées aux activités de commerce et activités de service (hors commerces de gros)
- Les bureaux
- Les constructions à destination d'industrie non soumises à autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités
 - qu'elles représentent au maximum 10% de la surface de plancher totale sans jamais excéder 70 m².
- Les équipements liés aux services publics
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains.

Protections, risques, nuisances

La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

La commune de Bernes-sur-Oise est concernée par le **périmètre de protection éloignée des champs captants** d'Asnières-sur-Oise qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

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

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

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

Risques et nuisances technologiques

- La commune est concernée par les nuisances sonores liées à la voie ferrée et aux principales routes qui la traversent (RD 924, RD 929 et RD 4Z). Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. La carte des secteurs affectés par le bruit figure dans les annexes du PLU.

- La commune est traversée par des canalisations sous pression de transport de matières dangereuses réglementées par l'arrêté du 4 août 2006.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A minima, un commerce de proximité sera créé au sein de la zone.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

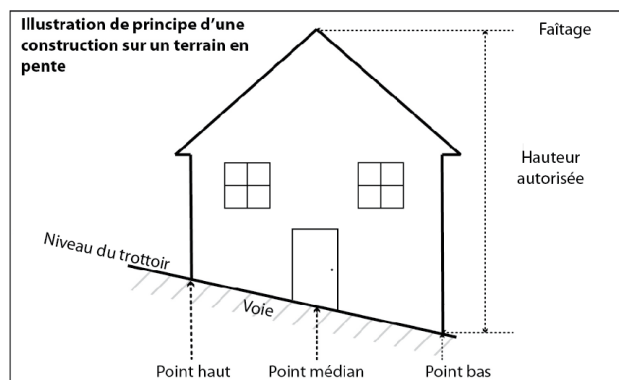
Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

Hauteur des constructions



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou le faîtage ; les exhaussements et affouillements au droit de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage au droit de la RD 924 et 9 m au faîtage au droit de la rue Abel Gance. Un épannelage de hauteurs sera prévu entre ces deux voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées en respectant un retrait minimal de 20 m par rapport à l'alignement de la RD 924. Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions seront implantées en respectant un retrait minimal de 5 m.

En tout état de cause, l'implantation des constructions devra respecter les orientations définies dans le document "orientations d'aménagement et de programmation"

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance initiale par rapport à l'alignement ne soit pas réduite.

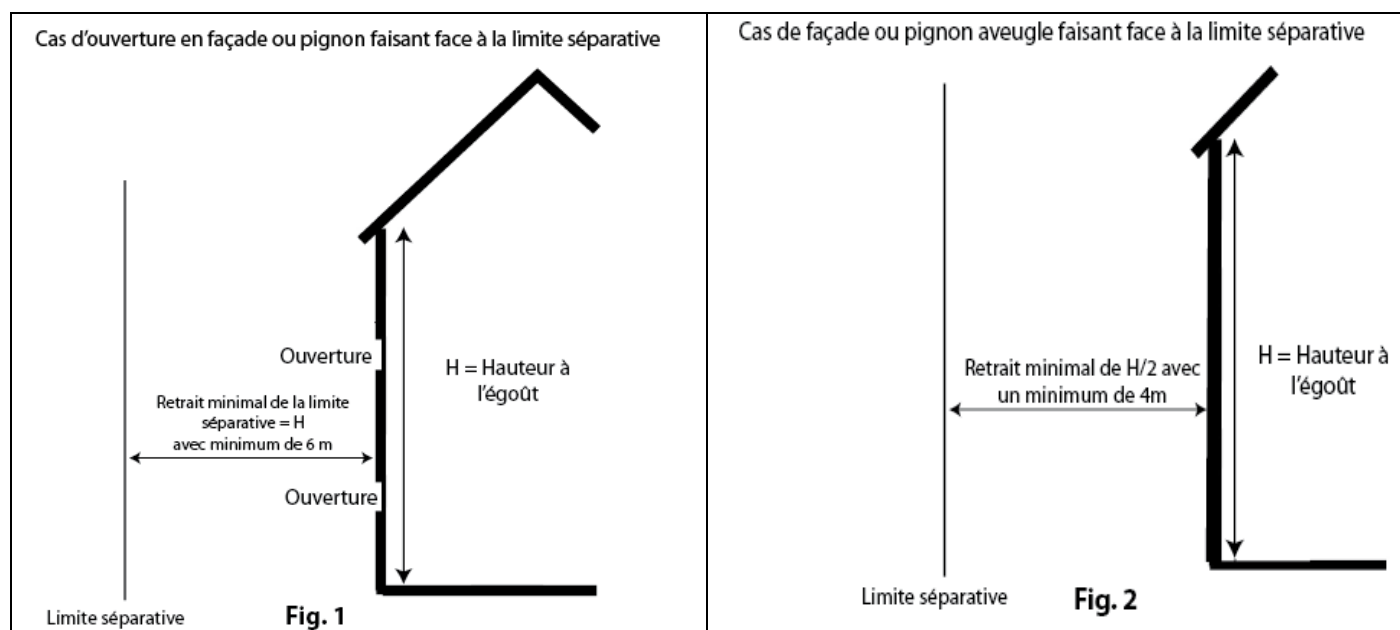
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives, ou en retrait en respectant les marges d'isolement.

Règles générales applicables aux marges d'isolement

- La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction projetée par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m (**figure 1**).
- Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction projetée avec un minimum de 4 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures. Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation (**figure 2**).



L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance initiale par rapport aux limites séparatives ne soit pas réduite.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Cette distance peut être réduite 2 mètres, lorsque celui-ci ne comporte pas d'ouvertures sur les façades faisant face à l'autre bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

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

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

Toitures et couverture

Les toitures seront composées d'au moins deux versants et doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°. Les toitures des bâtiments annexes pourront déroger à ces règles.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les couleurs des parements extérieurs devront présenter des garanties de stabilité dans le temps.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,50 m mesurés au point le plus bas du sol naturel.

Les clôtures sur voies et portails seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Les clôtures sur voies seront composées d'un grillage d'une couleur s'intégrant à l'environnement, doublé ou non d'une haie vive.

Les devantures commerciales

Les devantures commerciales (façades, enseignes, ouvertures, publicités,...) devront respecter les principes définis par la charte des devantures commerciales annexée au présent PLU (pièce n°12).

Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique.

Les pompes à chaleur ne seront pas visibles du domaine public. En cas d'impossibilité technique, elles seront masquées et implantées à une hauteur maximale de 2 m.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée

- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

Les terrains doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet d'intégrer les constructions dans le paysage et de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les espaces en pleine terre doivent couvrir une superficie au moins égale à 15 % de la superficie totale du terrain et recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, etc ...).

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige à racines verticales pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

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

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

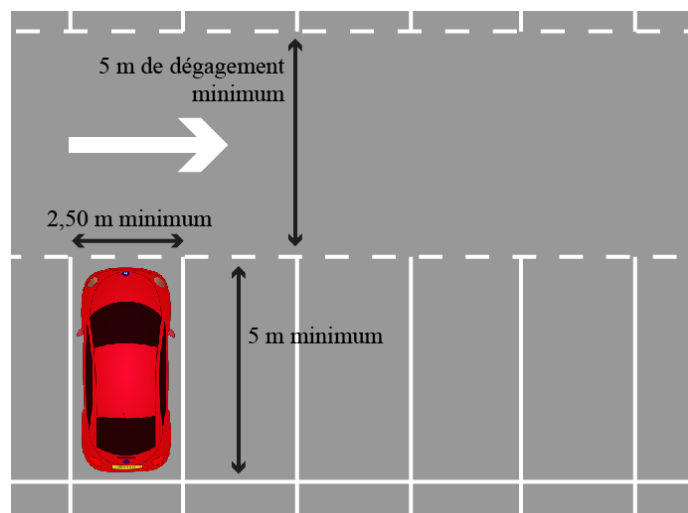
Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires. Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnementConstructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restaurants

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les constructions à destination de restaurants, il sera créé une place de stationnement par 10 m² de salle de service de restaurant.

Constructions à destination industrielle

Il est créé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement. En outre, il doit être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée et notamment le Département, s'agissant des RD.

L'accès aux terrains doit permettre aux véhicules :

- Sortants de vérifier que la voie est dégagée,
- Entrants de manœuvrer en dehors de la chaussée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies de desserte présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Une chaussée d'une largeur minimale de 6 m,
- des trottoirs pour piétons,
- une piste cyclable, toutes les fois que l'importance de la zone ou des liaisons avec le reste de l'agglomération le justifieront.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

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

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

b) Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La zone 2AU est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Elle est donc destinée au développement de l'urbanisation future à vocation dominante d'habitat et ce, à plus long terme.

Son aménagement ne pourra se réaliser qu'après modification ou révision du présent Plan Local d'Urbanisme.

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 1-2.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les travaux d'infrastructure, les affouillements et exhaussements de sol liés à des équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il n'est pas fixé de règles.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

2-4 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il n'est pas fixé de règles.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE 4

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

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

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

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Toutes celles qui ne sont pas autorisées à la sous-section 1-2 suivante.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A et le secteur Ah sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif et notamment les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La diversification de l'activité agricole au sein des exploitations agricoles existantes :
 - Circuit court et vente directe,
 - Gîte à la ferme,...
 - Transformation de produits.
- Les extensions et annexes des habitations existantes qui ne sont pas liées à une activité agricole dans la limite :
 - de 25 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU pour les extensions
 - de 20 m² pour les annexes

En outre, dans le secteur Ah, est autorisé :

- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination soit à usage d'habitat, de bureaux ou de commerce et activités de service, hors commerce de gros (voir définition dans les dispositions générales).

Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de programmation identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

Protections, risques, nuisances

Des éléments bâtis remarquables à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions figurant au chapitre 2-2 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.

La zone A est concernée par des **axes de ruissellement** avec coulées de boues. Les aménagements autorisés à l'article 1-2 doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement.

La zone A est concernée en partie par **des enveloppes d'alerte de la DRIEE**. Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m² est interdite. Avant tout aménagement le pétitionnaire doit vérifier le caractère humide ou non de cette zone. De plus, les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau.

Une partie de la zone A est concernée par **des zones d'alluvions tourbeuses compressibles** où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les aménagements en sous-sols (garage, cave etc...) sont interdits. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.

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

La zone A est concernée par un **secteur de risques naturels liés à l'exploitation de carrières**.

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

La carte d'exposition au « **retrait-gonflement des sols argileux** » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

La commune de Bernes-sur-Oise est concernée par le périmètre de protection éloignée des **champs captants d'Asnières-sur-Oise qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU**.

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

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

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

Risques et nuisances technologiques

- La commune est concernée par les nuisances sonores liées à la voie ferrée et aux principales routes qui la traversent (RD 924, RD 929 et RD 4Z). Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

- La commune est traversée par des canalisations sous pression de transport de matières dangereuses réglementées par l'arrêté du 4 août 2006.

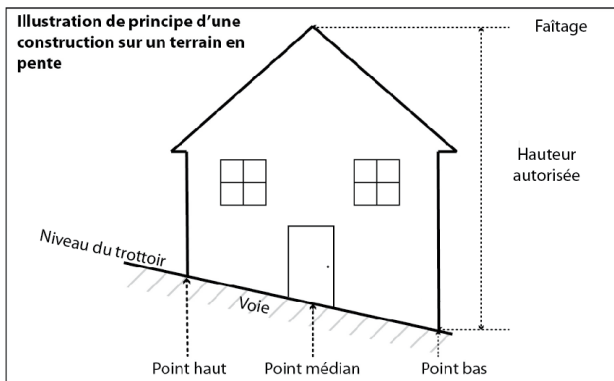
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur des constructions



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou le faîtage ; les exhaussements et affouillements au droit de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder 9 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère. La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 15 m.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 4 m au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) et le changement de destination des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Une bande inconstructible, matérialisée sur les documents graphiques le long de la Grande Rue est à respecter.

Les constructions doivent être édifiées :

- à une distance d'au moins 25 m de la limite d'emprise de la RD 929 et de la RD 924.
- et à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des autres voies ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m de la limite d'emprise de la voie ferrée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) et le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve, après aménagement, de ne pas aggraver l'écart à la règle,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 2,5 m.

Toutefois par rapport à une limite de zone d'habitat, la largeur des marges d'isolement ne peut être inférieure à la hauteur (H) de la construction projetée par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives.

Prescriptions particulières

Les établissements classés ICPE doivent être édifiés à une distance minimum de 20 m des limites séparatives et à 200 m au moins des zones réservées à l'habitation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, hors ICPE, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, exception faite pour les aménagements visant une isolation par l'extérieur.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Cette distance peut être réduite 2 mètres, lorsque celui-ci ne comporte pas d'ouvertures sur les façades faisant face à l'autre bâtiment.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique :

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- aux piscines non couvertes.
- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m².
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée et que le nouvel aménagement ne compromette pas notablement l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

- 1- **Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et les constructions situées au sein du quartier de la reconstruction d'après-guerre, identifié au plan de zonage**

a) Principes généraux

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constitutives des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

b) Extension/surélévation

La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que les éléments d'intérêt structurels et décoratifs de la construction initiale soient maintenus et entretenus. Dans le cas d'une réalisation non contemporaine, la composition de l'extension doit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition. Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition), les pentes de toit et l'importance du débord.

Les surélévations sont interdites.

c) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade.

Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

d) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant (sauf vérandas).

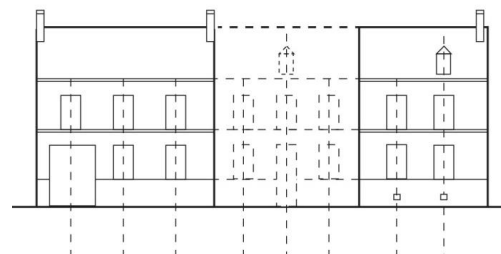
Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie. Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

e) Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante.



Rythmes horizontaux et verticaux de façades

f) Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

g) Murs

Les murs protégés doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée. Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause.

2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles à vocation agricole

Sont interdits :

- Toute imitation d'architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc.
- L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc.
- L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc.

- **Les bâtiments d'exploitation agricole**

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement.

- **Les bâtiments d'habitation devront respecter les règles suivantes**

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

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1. ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu existant.

Les descentes d'eau pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.

Sont interdits :

- Toute imitation d'architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc.
- L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc.
- L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc.

2. LES TOITURES

Pour les constructions comprenant des toitures à pente, les toitures seront composées d'au moins deux versants et doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°.

Les toitures des bâtiments annexes pourront déroger à ces règles.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées (constructions principales et annexes).

Les toitures à pente seront réalisées en tuiles ou en ardoise ou en matériaux d'aspect analogue.

Sont interdits tous matériaux vieilliss et colorés artificiellement.

3. PERCEMENTS

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble.

4. LES CLOTURES

Concernant les clôtures sur voies :

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres, mesurés au point le plus bas du sol naturel.

Les clôtures sur voie et portails seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Dans la zone A, les clôtures sur voie seront constituées d'un grillage rigide avec un soubassement maximum de 40 cm, doublé ou non d'une haie vive.

Dans le secteur Ah, elles peuvent être constituées :

- Soit d'une structure entièrement ajourée (grillage,...)
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m, enduit sur les deux faces et surmonté d'une structure ajourée ou non, mais non maçonnée (alu, pvc, grillage, bois, barreaudage...). La hauteur du muret pourra être adaptée afin d'intégrer les coffrets techniques.

Concernant les clôtures entre deux unités foncières :

Elles seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

5. BATIMENTS ANNEXES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les annexes de plus de 12 m² auront le même aspect que la construction principale.

Les annexes de moins de 12 m² auront le même aspect que la construction principale ou seront réalisées en bois. Les abris de jardins métalliques sont également autorisés. Si elles sont réalisées en métal ou en bois, ces annexes seront non visibles depuis la voie desservant la construction.

6. LES EXEMPTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, sous réserve qu'ils aient le même aspect que la construction principale.
- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.
- Aux appentis et vérandas.

Les vérandas doivent obligatoirement être implantées à l'arrière des façades principales. Un traitement paysager doit être réalisé à leurs abords afin qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

En outre, dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU).

2-4 – STATIONNEMENT

Constructions agricoles

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Constructions à destination d'habitation ou d'hébergement

- Deux places de stationnement sont à aménager par logement.
- Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions de plus de 5 logements, il sera aménagé une place visiteur au minimum, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.
- Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restaurants

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les constructions à destination de restaurants, il sera créé une place de stationnement par 10 m² de salle de service de restaurant.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD. Aucun accès ne peut être créé à partir de la déviation de la RD 924.

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations définies dans le document des OAP (pièce n° 4 du PLU).

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics destinés au recueil des eaux domestiques.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération,
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante.

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes celles qui ne figurent pas à la sous-section 1-2 suivante.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les constructions et installations liées aux infrastructures et aux réseaux,
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière,
- Les abris pour animaux (avec ou sans fondations),
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

En outre,

Dans le secteur Na :

- Les constructions liées à l'activité aéronautique de loisirs.
- L'extension des bâtiments à destination de commerce existants, dans la limite de 30 % supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du premier PLU (2014).

Dans le secteur Nb :

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur Ne :

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion des espaces naturels.

Dans le secteur Nj :

- Les aménagements liés aux jardins familiaux et notamment les abris de jardin en bois.
- L'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de la surface de plancher effective existante à la date d'approbation du premier PLU (2014).

Dans le secteur Nh :

- Les extensions et annexes des habitations existantes dans la limite :
 - de 25 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU pour les extensions
 - de 30 m² pour les annexes.

Protections, risques, nuisances

Un ensemble bâti et des éléments bâtis remarquables à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent

être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions figurant au chapitre 2-2 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.

La zone N est concernée en partie par **des enveloppes d'alerte de la DRIEE**. Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m² est interdite. Avant tout aménagement le pétitionnaire doit vérifier le caractère humide ou non de cette zone. De plus, les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau.

Une partie de la zone N est concernée par des **zones d'alluvions tourbeuses compressibles** où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les aménagements en sous-sols (garage, cave etc...) sont interdits. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.

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

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

La carte d'exposition au « **retrait-gonflement des sols argileux** » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

La commune de Bernes-sur-Oise est concernée **par le périmètre de protection éloignée des champs captants** d'Asnières-sur-Oise qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

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

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

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

Risques et nuisances technologiques

- La commune est concernée par les nuisances sonores liées à la voie ferrée et aux principales routes qui la traversent (RD 924, RD 929 et RD 924Z). Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

- La commune est traversée par des canalisations sous pression de transport de matières dangereuses réglementées par l'arrêté du 4 août 2006.

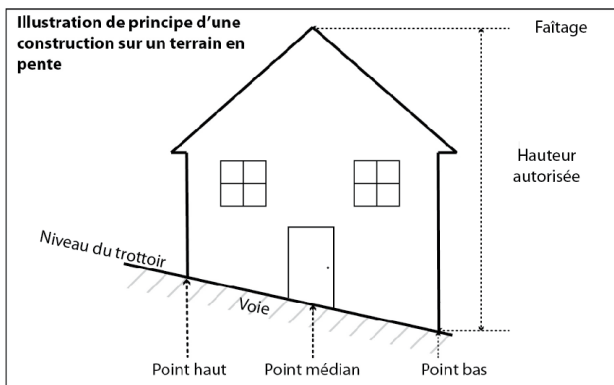
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Hauteur des constructions



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou le faitage ; les exhaussements et affouillements au droit de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faitage ou 6 m à l'acrotère.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux et les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Une bande inconstructible, matérialisée sur les documents graphiques le long de la Grande Rue est à respecter.

Les constructions doivent être édifiées :

- à une distance d'au moins 20 m de la limite d'emprise de la RD 929 et de la RD 924.
- et à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des autres voies ou de la limite d'emprise des voies privées.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

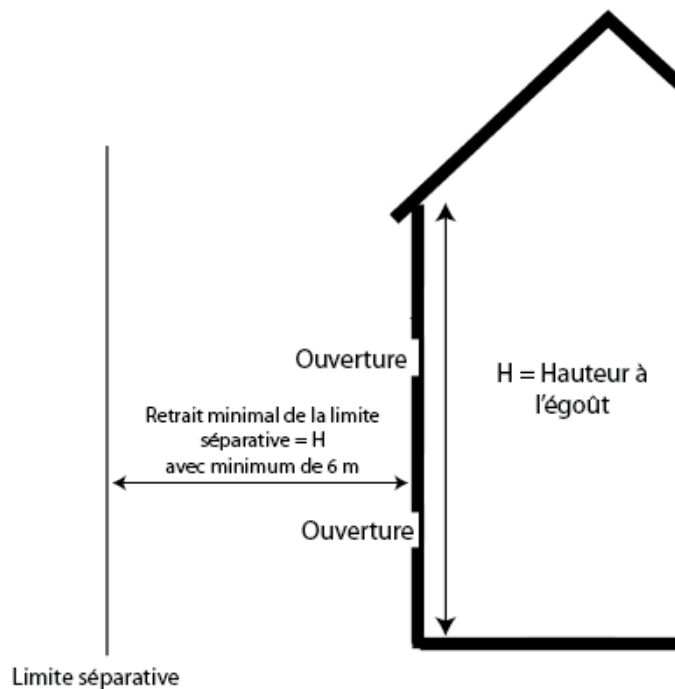
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve de ne pas créer de nouveau logement,

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

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

Cas d'ouverture en façade ou pignon faisant face à la limite séparative

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, exception faite pour les aménagements visant une isolation par l'extérieur ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Cette distance peut être réduite 2 mètres, lorsque celui-ci ne comporte pas d'ouvertures sur les façades faisant face à l'autre bâtiment.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée et que le nouvel aménagement ne compromette pas notablement l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et les constructions situées au sein du quartier de la reconstruction d'après-guerre, identifié au plan de zonage

a) Principes généraux

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constituantes des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

b) Extension/surélévation

La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que les éléments d'intérêt structurels et décoratifs de la construction initiale soient maintenus et entretenus. Dans le cas d'une réalisation non contemporaine, la composition de l'extension doit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition. Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition), les pentes de toit et l'importance du débord.

Les surélévations sont interdites.

c) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade.

Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

d) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant (sauf vérandas).

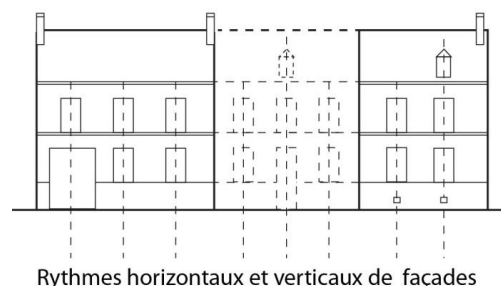
Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie. Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

e) Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante.



f) Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

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

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1. ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu existant.

Les descentes d'eau pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.

Sont interdits :

- Toute imitation d'architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc.
- L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc.
- L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc.

2. LES TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne sont pas accessibles. Les toitures végétalisées respecteront les dispositions présentées en annexe.

3. PERCEMENTS

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble.

4. LES CLOTURES

Concernant les clôtures sur voies :

Les clôtures sur voie et portails seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres, mesurés au point le plus bas du sol naturel.

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'une structure entièrement ajourée (grillage,...)
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1m, enduit sur les deux faces et surmonté d'une structure ajourée ou non, mais non maçonnée (alu, pvc, grillage, bois, barreaudage...). La hauteur du muret pourra être adaptée afin d'intégrer les coffrets techniques.

Sont interdits :

- les palissades et autres brise-vents (cannisses, fausse haie...)
- les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) utilisés à nu

Concernant les clôtures entre deux unités foncières :

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, mesurés au point le plus bas du sol naturel.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,60 m seront surmontés d'un chaperon.

Sont interdits les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) utilisés à nu.

Les murs pleins seront enduits sur les deux faces

5. BATIMENTS ANNEXES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les annexes d'une surface de plancher supérieure à de 20 m² auront le même aspect que la construction principale.

Les annexes d'une surface de plancher comprise entre 12 et 20 m² auront le même aspect que la construction principale, ou seront en bois ou métal, ou matériaux d'aspect similaire.

Pour les annexes d'une surface de plancher de moins de 12 m², il n'est pas fixé de règle.

6. LES EXEMPTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, sous réserve qu'ils aient le même aspect que la construction principale.
- A la reconstruction des constructions après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.
- Aux appentis et vérandas.

Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique.

Les pompes à chaleur ne seront pas visibles du domaine public. En cas d'impossibilité technique, elles seront masquées et implantées à une hauteur maximale de 2 m.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations

susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue.

Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Dans le secteur Nh, les espaces en pleine terre doivent couvrir une superficie au moins égale à 30 % de la superficie totale du terrain et recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages d'allées, etc ...). Ce taux est de 50 % dans le reste de la zone N.

Les marges de reculement par rapport à l'alignement doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages d'allées, etc ...).

Les plantations devront être réalisées via l'utilisation d'essences locales (voir liste dans les dispositions générales du présent règlement).

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation ou d'hébergement

- Deux places de stationnement sont à aménager par logement.
- Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de

plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics destinés au recueil des eaux domestiques.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

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

Assainissement des eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération,
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante.

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

ANNEXES

Annexe 1 : Recommandations pour la réalisation de toitures végétalisées

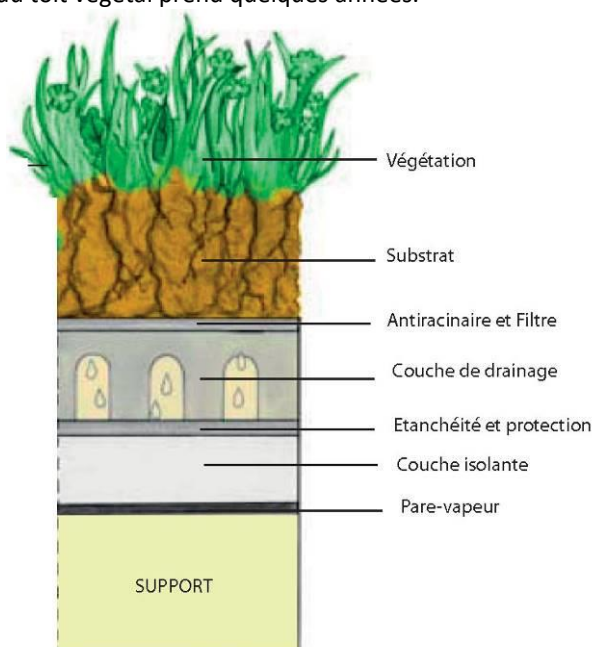
Annexe 2 : Recommandations pour l'implantation de capteurs solaires

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION DE TOITURES VÉGÉTALISÉES

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de cinq composantes. En partant du support de toit, on retrouve :

- la structure portante ;
- une couche d'étanchéité. Une barrière antiracines et une membrane d'étanchéité séparent le système du toit vivant du bâtiment isolé qui se trouve en dessous ;
- une couche éventuelle de drainage et de filtration. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines ;
- une terre végétale ;
- une couche végétale si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, de type sédums (ex : *sedum album*, *sedum sexangulare*, *sedum lydium*...) et de plantes adaptées aux milieux secs (thym, ciboulette, fétuque...). Les sédums stockent l'eau, absorbent les pluies qui ruisselleraient sur un toit plat ordinaire.

L'épanouissement des plantes du toit végétal prend quelques années.



Structure portante

Elle peut être en béton, acier ou bois et doit supporter le poids de l'installation prévue qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie ou de fonte de la neige accumulée.

Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante, et donc le poids de la structure.

Étanchéité

Comme pour toute toiture, elle est essentielle. L'importance de la couche d'étanchéité ne doit jamais être sous-estimée ; une terrasse végétalisée bien faite fuit beaucoup moins que si elle ne l'était pas, mais les coûts de réparation d'une fuite sont souvent au moins doublés comparés aux toitures-terrasses classiques. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.

Les membranes bitumineuses SBS (éventuellement APP) sont les plus adaptées, mais dans leurs versions « anti-racine » uniquement. Elles offrent une épaisseur plus importante que leurs sœurs synthétiques et présentent moins de problème de recyclage selon leurs promoteurs.

L'application en deux couches d'une membrane anti-racine est recommandée.

Il est aussi possible de mettre en œuvre des étanchéités en polyoléfine dites TPO ou FPO (cartouche éthylène propylène + polypropylène), le caoutchouc synthétique (EPDM) et le PVC.

Les choix des espèces, le type de drainage (barrière composée d'une couche d'air) et l'entretien régulier rendent inutile le traitement herbicide inclus dans le bitume. Cependant, la réglementation exige l'ajout d'une couche anti-racine car les fabricants d'étanchéité utilisent du bitume qui est une base « attirant » les racines.

Remarque : selon l'épaisseur et le type de substrat et le climat local, certaines plantes doivent être proscrites. Ceux qui veulent favoriser la biodiversité chercheront à y favoriser les espèces plus locales, mais adaptées à ces « milieux extrêmes » très secs et chauds au plus fort de l'été et exposés aux chocs thermiques de forte amplitude.

Les rouleaux « *pré-végétalisés* » peuvent être réenroulés pour contrôle ou réparation de l'étanchéité. Certaines terrasses sont couvertes de plantes en godets qu'on peut enlever ou déplacer.

La couche de drainage et de filtration

Selon l'inclinaison de toit, la résistance de la structure portante et l'épaisseur et la nature du substrat, une couche drainante peut être mise en œuvre. C'est le plus souvent du polyéthylène gaufré qui crée un espace de drainage d'environ 10 mm de hauteur dirigeant l'eau de pluie vers le drain du toit ou vers les gouttières extérieures. Pour éviter son colmatage par des particules du sol/substrat, il est éventuellement possible de lui adjoindre un filtre géotextile non-tissé qui retient les fines particules du sol et laisse l'eau s'égoutter. Ce géotextile absorbe aussi l'eau qui la traverse, offrant un milieu humide pour les racines des plantes. Cependant, le non-tissé offre peu de résistance aux racines qui le pénètrent en réduisant son efficacité. On le recouvre donc généralement encore d'un autre géotextile traité anti-racine.

Le substrat de croissance : terre végétale

Le substrat doit être léger et résistant à la compaction tout en retenant l'eau. Sa composition est généralement un mélange de terre et/ou de compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et adsorbantes (*pierre ponce, matériau expansé*, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyées..) ayant un diamètre de 3 à 12 mm. Les agrégats représentent un volume variant de 40 à 70 % du substrat de culture en fonction de l'épaisseur de substrat, de l'irrigation (si engazonnement) et du type de culture souhaité. L'épaisseur totale du substrat peut ainsi être réduite à seulement 10 cm d'épaisseur, voire moins pour les rouleaux prévégétalisés de sédums. 15 cm est en zone tempérée l'épaisseur minimale convenant aux plantes très résistantes au gel. 15 cm sont nécessaires pour bénéficier d'une plus grande variété de plantes.

Ses capacités de rétention en eau, de perméabilité, de résistance à l'érosion, de densité conditionnent le bon fonctionnement du système.

Pour les toitures de gaminées, les architectes paysagistes ont longtemps recommandé un minimum de 30 cm de terre sur les toits végétaux, mais la terre devient très lourde lorsqu'elle est saturée d'eau (environ 1,6 tonne par mètre cube, ou 160 kg par mètre carré pour une épaisseur de 10 cm) avec des risques de dommages à l'étanchéité et à la structure d'un immeuble classique si elle n'a pas été soigneusement renforcée. Le milieu étant moins favorable aux vers de terre, la terre tend à se compacter, évacuant l'oxygène nécessaire à la survie des plantes. Les erreurs passées incitent à attacher la plus grande importance au substrat qui doit permettre la vie des plantes, sans recherche de productivité (laquelle demanderait un entretien accru).

La couche végétale

Techniquement, toutes les plantes peuvent pousser sur les toits mais certaines peuvent nécessiter des soins constants pour les préserver d'un soleil permanent, du gel et des grands vents. Dans la plupart des cas, la végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Elle sera choisie en fonction du climat de la région, de l'ensoleillement, de la pente du toit, de l'épaisseur du substrat, etc. De manière générale, on devrait privilégier des plantes vivaces et indigènes très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les plantes couvre-sols ont aussi l'avantage de laisser peu de place

aux herbes sauvages ou indésirables et de réduire l'entretien. Les plantes alpines et rudérales conviennent parfaitement à cet usage.

Les plantes à privilégier peuvent être :

- *plantes fleuries* : les origans ; les alliums de petite taille comme la ciboulette, qui offre aussi l'avantage d'être un condiment ; un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne ou armérie maritime (*Armeria maritima*) ; les iris nain comme l'iris *Pumila* ; le géraniums sanguin (*g.sanguineum*) ; les campanules, les centaurées, etc. ;
- *couvre-sols* : les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thym, les joubardes, etc. ;
- *graminés* : les fétuque et particulièrement la fétuque bleue (*Festuca glauca*) et fétuque améthyste (*Festuca amethystina*) particulièrement compact et décoratives ;
- *plantes vertes* : les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc

ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE CAPTEURS SOLAIRES

LES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE PAYSAGE

COMMENT MIEUX MAÎTRISER LEUR IMPACT VISUEL

Pour conserver l'harmonie des paysages et de notre cadre de vie, la modification de l'aspect des toitures oblige à **certaines précautions** : une réflexion en amont et une méthode de conception s'imposent, d'autant plus dans les espaces de sensibilité paysagère et historique.

Voici quelques pistes pour mieux maîtriser l'impact visuel de vos installations solaires.



Ces recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison).

< Visibilité depuis l'espace public

Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.



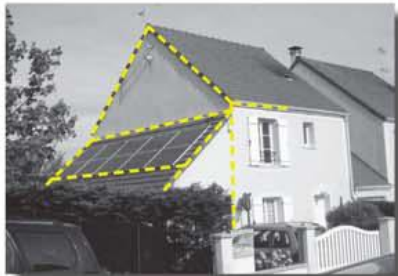
< Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse

(pour les panneaux photovoltaïques)

« LE PAYSAGE est un système intégrant la présence de l'homme aux réalités NATURELLES d'un site »

Recul par rapport à la rue

Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.



< Pose sur des annexes

Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.



< Implantation en bas de toiture

Préserver l'aspect des faîtages qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Recommandations dans les règlements d'urbanisme et de lotissement pour les communes :

Prévoir des recommandations spécifiques dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement.

Panneaux solaires : L'idéal c'est de les installer...

... sur les architectures contemporaines, bâtiments neufs ou extensions, puisqu'il sera beaucoup plus simple de prendre en compte et d'intégrer dans la conception, dès le départ, une réflexion sur les énergies renouvelables et d'en faire un vrai élément de qualité de l'architecture.

... sur les toits des équipements publics, dans les zones artisanales ou les centres commerciaux, des bâtiments qui offrent en général des surfaces de toiture importantes et qui peuvent en l'occurrence exploiter 'directement' l'énergie solaire pour chauffer de l'eau chaude, faire fonctionner certaines installations etc.



Les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments à part entière de l'architecture et être composés harmonieusement en fonction des formes, des matériaux et des teintes du bâtiment.

Notre maison se trouve souvent au milieu d'un contexte bâti : quartier, village, bourg... N'oublions pas qu'elle est devant nos yeux tous les jours. Alors avant de se lancer dans un tel projet, mieux vaut prendre en compte certains paramètres.

COMMENT COMPOSER LES INSTALLATIONS SOLAIRES AVEC L'ARCHITECTURE DE NOS MAISONS ET DE NOTRE VOISINAGE

L'Échelle

La surface des panneaux doit être en rapport avec la surface de la toiture principale. Couvrir la totalité de la toiture d'une petite maison pourrait lui porter un préjudice esthétique important.



La complexité de la toiture >

Privilégier la pose sur des toitures de forme simple, par exemple sur des toits à un ou deux pans.

Les toitures de forme complexe génèrent souvent des assemblages de panneaux inesthétiques. Si la toiture est complexe, mais composée de plusieurs formes simples, privilégier à la pose plutôt des panneaux sur une seule partie.

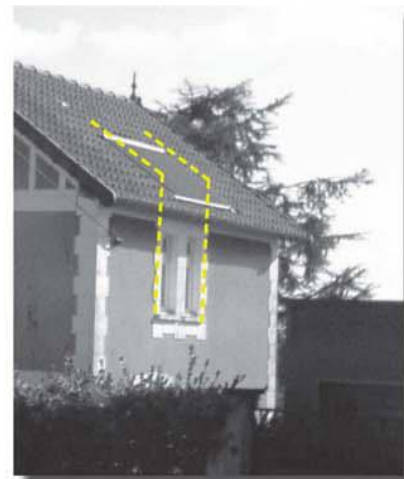


La composition finale des panneaux >

Les panneaux devraient rester de préférence dans une forme générale simple et rectangulaire. Mieux vaut éviter les formes en U, en L, en T, en H, les formes en escalier etc. L'aspect de votre toiture est important et fait partie de la valeur générale de la maison.

L'harmonisation avec les façades >

La pose de panneaux en toiture sera plus harmonieuse si elle suit le rythme des fenêtres des façades. La présence de larges surfaces vitrées en façade (verrière, véranda, larges baies) ou de portes de garage, est un élément favorable en permettant des continuités ou alignements verticaux.



La présence d'autres ouvrages en toiture :

Il est souvent compliqué d'installer des panneaux sur des toitures où existent déjà des ouvrages : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées, ventilations, antennes....

Quand cela est inévitable, pour que notre maison ne soit pas couronnée d'un ensemble disparate, il est indispensable de tenir compte de ces éléments pour organiser les panneaux en fonction des ouvrages, en se donnant des « règles » d'alignement, de proportion... Dans un tel cas, le nombre de panneaux à installer serait limité.

... sur les bâtiments agricoles, dont l'implantation peut être parfaitement adaptée pour profiter de la meilleure exposition.

D'autant plus que certains de ces équipements peuvent jouer la synergie avec une production d'énergie renouvelable par la biomasse ou des types d'exploitation liés à l'agriculture ou à l'élevage biologique.

... dans les nouveaux quartiers, les Zones d'Aménagement Concerté ou les lotissements, pour lesquels la conception et la disposition des immeubles ou des habitations pourra se faire en tenant compte de l'exposition solaire et de l'espace urbain.