Saint-Ouen l'Aumône

MODIFICATION SIMPLIFIEE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. Règlement

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée du 25 juin 2026

## SOMMAIRE

**PREAMBULE ..... 5**

1/ FONDEMENT JURIQUE DU REGLEMENT ..... 6

2/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ..... 6

3/ EFFETS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE ..... 6

4/ STRUCTURE DU REGLEMENT ..... 7

5/ ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU ..... 8

6/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPERATIONS ..... 11

**I/ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES ET DEFINITIONS ..... 13**

1/ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS ..... 14

2/ LEXIQUE / DEFINITIONS ..... 15

3/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL ..... 26

4/ PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT ET LES REGLES ASSOCIEES ..... 28

5/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES A RISQUES ET NUISANCES ..... 33

**II/ DISPOSITIF REGLEMENTAIRE PAR ZONE ..... 35**

**La zone UA ..... 36**

CHAPITRE UA1 : Affectation des sols et destination des constructions ..... 40

CHAPITRE UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 43

CHAPITRE UA3 : Equipements et réseaux ..... 62

**La zone UB ..... 66**

CHAPITRE UB 1 : Affectation des sols et destination des constructions ..... 70

CHAPITRE UB 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 72

CHAPITRE UB 3 : Equipements et réseaux ..... 86

**La zone UC ..... 90**

CHAPITRE UC 1 : Affectation des sols et destination des constructions ..... 94

CHAPITRE UC 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 96

CHAPITRE UC 3 : Equipements et réseaux ..... 108

**La zone UE ..... 112**

CHAPITRE UE1 : Affectation des sols et destination des constructions ..... 115

CHAPITRE UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 117

CHAPITRE Ue3 : Equipements et réseaux ..... 124

**La zone UG ..... 128**

CHAPITRE UG1 : Affectation des sols et destination des constructions ..... 132

CHAPITRE UG2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 134

CHAPITRE UG3 : Equipements et réseaux ..... 150
**La zone UJ ..... 154**
CHAPITRE UJ1 : Affectation des sols et destination des constructions ..... 158
CHAPITRE UJ 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 162
CHAPITRE UJ3 : Equipements et réseaux ..... 176
**La zone UL ..... 180**
CHAPITRE UL 1 : Affectation des sols et destination des constructions ..... 183
CHAPITRE UL 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 185
CHAPITRE UL3 : Equipements et réseaux ..... 189
**La zone UPM ..... 192**
CHAPITRE UPM 1 : Affectation des sols et destination des constructions ..... 195
CHAPITRE UPM 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. 197
CHAPITRE UPM 3 : Equipements et réseaux ..... 205
**La zone 1AU ..... 210**
CHAPITRE 1AU 1 : Affectation des sols et destination des constructions ..... 213
CHAPITRE 1AU 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 215
CHAPITRE 1AU 3 : Equipements et réseaux ..... 224
**La zone 2AU ..... 227**
CHAPITRE 2AU 1 : Affectation des sols et destination des constructions ..... 230
CHAPITRE 2AU 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 231
CHAPITRE 2AU 3 : Equipements et réseaux ..... 232
**La zone A ..... 234**
CHAPITRE A1 : Affectation des sols et destination des constructions ..... 238
CHAPITRE A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 240
CHAPITRE A 3 : Equipements et réseaux ..... 246
**La zone N ..... 249**
CHAPITRE N1 : Affectation des sols et destination des constructions ..... 253
CHAPITRE N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 256
CHAPITRE N 3 : Equipements et réseaux ..... 265

**III/ ANNEXES ..... 268**
**Annexe 1 : Protections du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme . ..... 268**
**Annexe 2 : Liste des emplacements réservés ..... 287**

# PREAMBULE

## 1/ FONDEMENT JURIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'urbanisme, et en particulier de ses articles L.151-1 à L.151-42 et R.123-1 à R.123-12.

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du Règlement National d'Urbanisme ci-après, s'appliquent en complémentarité des dispositions du PLU, à toutes les occupations et utilisations du sol, sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU.

Il s'agit des articles suivants :

- L.111-1 à L.111-25, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22
- R.111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique)
- R.111-4 (relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)
- R.111-21 et R.111-22 (relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions)
- R.111-23 et R.111-24 (relatifs aux performances environnementales et énergétiques)
- R.111-25 (relatif à la réalisation d'aires de stationnement)
- R.111-26 (relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement)
- R.111-27 (relatif à la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales)
- R.111-31 à R.111-50 (relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes)
- R.111-51 (relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs)

Les renvois aux dispositions législatives du Code de l'urbanisme figurant dans les documents constitutifs du PLU font référence à la version de ce code en vigueur à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022.

## 2/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le PLU s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune de Saint-Ouen l'Aumône.
La totalité du territoire est découpée en zones et secteurs de zone.
A chacune de ces zones et secteurs de zone est applicable un règlement spécifique figurant dans la partie 2 du règlement écrit.

## 3/ EFFETS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements doivent respecter les dispositions du PLU ainsi que les réglementations autres portant effet en matière d'urbanisme (Code de l'Environnement, Code de la Construction et de l'Habitation).

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'Urbanisme).

# 4/ STRUCTURE DU REGLEMENT

Les dispositions réglementaires du PLU sont composées :
- du règlement écrit composé de 3 parties
- d'un règlement graphique composé de 3 plans de zonage.

## 4.1- Le règlement écrit

- **La partie 1 du règlement : les dispositions générales et le lexique**

La présente partie 1 du règlement du PLU comporte les dispositions générales applicables à la totalité du territoire couvert par le PLU, à toutes les zones et secteurs de zone.
Elles s'appliquent, cumulativement avec les dispositions réglementaires prévues pour chacune des zones délimitées au plan de zonage et qui sont fixées dans la partie 2 du règlement.
Elle comprend également la définition des termes utilisés dans le règlement.

- **La partie 2 du règlement : le dispositif règlementaire par zone**

La partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone et leurs secteurs, délimités au plan de zonage.

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement. Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable en substitution de la règle écrite.

La partie 2 du règlement écrit est présentée en 3 chapitres déclinés par 9 paragraphes :

- Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions :
  . Destinations interdites
  . Destinations soumises à des conditions particulières
  . Mixité fonctionnelle et sociale
- Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
  . Implantation et volumétrie des constructions
  . Qualité urbaine et architecturale
  . Traitement environnemental et paysager
  . Stationnement

- Chapitre 3 – Equipements et réseaux :
  . Accès et desserte
  . Desserte par les réseaux

- **La partie 3 du règlement : Les annexes au règlement**

La partie 3 du règlement regroupe :

- La liste des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (article L 151-41 1° et 2 du Code de l'urbanisme)
- La liste des bâtiments à protéger (article L 151-19 du Code de l'urbanisme)

### 4.2- Le règlement graphique

Les documents graphiques réglementaires du PLU se décomposent en plusieurs plans :

- **un plan de zonage de synthèse couvrant l'ensemble du territoire** qui comporte toutes les dispositions graphiques opposables. Ces plans indiquent la délimitation des zones et des secteurs de zone qui permettent de se reporter au règlement de zone applicable (partie 2 du règlement). Ils indiquent également :

  - la délimitation des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les projets situés dans ces secteurs sont compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

  - des prescriptions graphiques relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions, tels que les emplacements réservés, les servitudes d'attente, les marges de recul, les rayons de 500 mètres par rapport aux gares et stations dans lesquels s'appliquent des normes de stationnement spécifiques conformes au PDUIF, Les effets de ces dispositions sont prévus, généralement, dans le chapitre 2 de la présente partie 1 du règlement, et complétés dans la partie 3 du règlement (notamment la liste des emplacements réservés).

- **un plan des emprises au sol couvrant l'ensemble de la zone UJ**

- **un plan « patrimoine à protéger » de synthèse couvrant l'ensemble du territoire sur lequel sont délimités des secteurs qui comportent :**

  - des prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale, telles que les secteurs d'intérêt architectural et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans la présente partie 1 et dans la partie 2 du règlement.

  - des prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique, telles que les Espaces Boisés Classés, les Espaces Verts à Protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme (cœurs d'îlots et lisières de jardin, espaces collectifs végétalisés, continuités paysagères, zones humides, au titre de L 151-23 du Code de l'urbanisme. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans la présente partie 1 et dans la partie 2 du règlement.

## 5/ ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme comprend 6 pièces :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Un règlement écrit
- Un /des documents graphiques de zonage
- Des annexes

### 5.1. Articulation du règlement avec le rapport de présentation (Pièce 1 du PLU)

La partie 2 du rapport de présentation doit justifier en autres les dispositions opposables au tiers qui encadrent et limitent le droit à construire et d'aménager. Ces justifications doivent permettre de donner le sens général des dispositions réglementaires retenues.

### 5.2. Articulation du règlement avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (Pièce 2 du PLU)

Aux termes de l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols doivent permettre d'atteindre les objectifs fixés par le PADD en matières de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques […] concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
Les dispositions opposables aux tiers du règlement doivent traduire les orientations du PADD.

### 5.3. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (Pièce 3)

Tout projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qu'elles soient thématiques ou spatialisées. Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont, en règle générale, complémentaires au règlement. Elles peuvent également, dans certains cas, prévoir des dispositions qui se substituent à celles qui sont fixées dans le règlement.

Elles peuvent être, à cet égard, plus contraignantes, par exemple :
- apporter des précisions relatives à la destination des constructions ou des espaces (indiquer la destination dominante des constructions dans le programme, localiser l'espace d'implantation des constructions selon leur destination, …),
- définir des modalités de mise en œuvre de certaines règles (organisation des accès et de la desserte, modulation des hauteurs des constructions selon leur localisation, organisation spatiale de la trame verte...),
- renseigner des sujets tels la protection d'éléments paysagers ou bâtis, l'aménagement de l'espace public, ...).

### 5.4. Articulation du règlement avec les documents graphiques (Pièce 5 du PLU)

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement.
Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable en substitution de la règle écrite.

### 5.5. Articulation du règlement avec les annexes (Pièce 6 du PLU)

Les annexes sont une part importante du Plan Local d'Urbanisme car elles comportent non seulement des informations mais également des contraintes opposables aux porteurs de projet qui s'appliquent indépendamment des prescriptions ou des dispositions prévues par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement et les servitudes d'utilité publique sont opposables dans un strict rapport de conformité.

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU.

Le PLU comporte en annexe notamment :
- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments figurant dans le Code de l'urbanisme (article R.151-52 du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments figurant dans d'autres législations (Code de l'énergie, Code minier…).

Les Servitudes d'Utilité Publiques sont opposables directement à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol, en dépit des dispositions du PLU.

## 6/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPERATIONS

**6.1. Constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles, même ne comportant pas de fondations, sont par principe soumises à permis de construire (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme).
Cependant, certaines constructions nouvelles sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme (articles R.421-2 à R.421-8-2).
Certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable (articles R.421-9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable en vertu d'une délibération en date du 30 juillet 2007.

**6.2. Travaux sur les constructions existantes et changements de destination des constructions**

Les travaux sur les constructions existantes sont par principe dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'urbanisme (articles L.421-1, deuxième alinéa et R.421-13).
Cependant certains travaux sont soumis à permis de construire (articles R.421-14 à R.421-16 du Code de l'Urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

**6.3. Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont par principe dispensés de formalités (articles L.421-2 et R.421-18 du Code de l'Urbanisme).
Cependant, certains travaux sont soumis à permis d'aménager (articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme).

**6.4. Démolitions**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, en application d'une délibération en date du 30 juillet 2007.
Cependant les travaux mentionnés à l'article R.421-29 du Code de l'Urbanisme sont dispensés de permis de démolir.

**6.5. Clôtures**

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

**6.6. Reconstruction à l'identique**

Le Présent PLU reprend les dispositions du Code de l'Urbanisme : « En application de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition du PLU contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

**6.7 Raccordement au réseau de chaleur**

Se conformer au schéma présenté en pièce Annexes du PLU (6.10 informations utiles /6.10.10 Réseau de chaleur)

### 6.8. Autres dispositions d'urbanisme particulières

- **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.
Cette faculté est codifiée à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.

- **Lotissements et permis valant division foncière**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs constructions 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, sauf en zone 1AU et en zone UPM (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

- **Installations classées 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 est une installation classée.
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de l'article L. 511-1 du code de l'environnement, énumérées dans une nomenclature, sont soumises à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration, en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Elles sont également soumises à un régime de contrôle spécifique.
Ces installations sont admises sur le territoire dans le respect des règlements de zone (partie 2 du règlement). Dès lors que l'implantation d'une telle installation est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, elle peut être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

- **Cas des copropriétés dans les Parcs d'Activités Economiques (PAE)**

Dans un ensemble immobilier organisé en copropriété, l'emprise au sol des bâtiments s'apprécie au regard du total des lots détenus par le pétitionnaire en jouissance exclusive et particulière ou en pleine propriété.

*Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers : l'autorité d'urbanisme vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme mais ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé, notamment les servitudes légales définies par le Code civil (servitudes de vue par exemple). Il est donc conseillé de s'assurer que le projet tel qu'autorisé par le PLU, respecte également les autres réglementations.*

# I/ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES ET DEFINITIONS

## 1/ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines et en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zones dites "secteurs".

1- **Les zones urbaines dites « zone U »** correspondent aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre U :

. la zone UA qui comprend les secteurs UAa, UAb et UAs
. la zone UB
. la zone UC qui comprend un secteur UCa
. la zone UG qui comprend les secteurs UGa et UGb
. la zone UJ qui comprend les secteurs UJa, UJb, UJd, UJe, UJf, UJg et UJh
. la zone UL

2- **Les zones à urbaniser dites « zone AU »** correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre AU. La zone AU comprend la zone 1AU qui inclut les secteurs 1AUa et 1AUb, et la zone 2AU

3- **Les zones agricoles dites « zone A »** correspondent aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants). Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre A.

4- **Les zones naturelles dites « zone N »** correspondent à des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites et des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
- soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément aux principes d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie par le Code de l'urbanisme.

Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre N. La zone N comprend les secteurs Na, Nc, Ne, Ng, Nf et Nm.

Les zones A et N ont une vocation spécifique et restreinte : tous les travaux de construction ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément autorisés par le règlement, le cas échéant sous conditions, y sont interdits.

# 2/ LEXIQUE / DEFINITIONS

## 2.1. Définitions plus spécifiques au plan de zonage

### Zone

Le territoire de la commune est découpé en zones urbaines ou à urbaniser, en zones agricoles et naturelles à protéger. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (U, AU, A et N).
Les limites de zone ne correspondent pas forcément aux limites parcellaires.
Une zone est constituée par un ensemble de terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

### Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières.
Exemple : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments diffère de celle de la zone UA.

### Zones urbaines

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers.

### Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone

## Zones agricoles

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

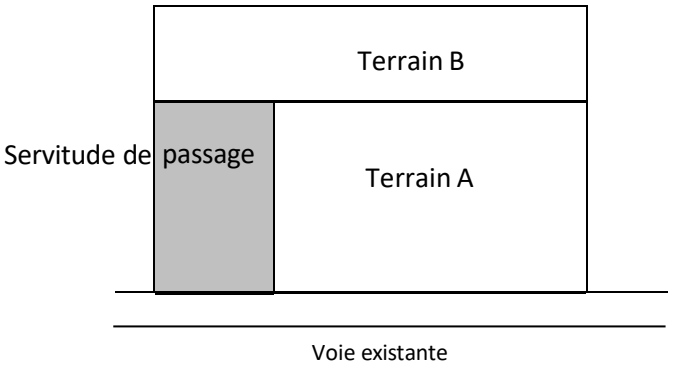
## Zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

## 2.2. Définitions plus spécifiques au règlement

**Accès** : l'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

L'accès constitue la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.




La servitude de passage ne dessert qu'un terrain. Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A. Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude.

**Acrotère** *:* saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

**Activité artisanale** *:* entreprise dont la vocation est d'effectuer un travail sur un produit de seconde transformation destiné à la vente, la réparation...

**Affouillement de sol** *:* extraction de terre soumise à autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2,00 m.

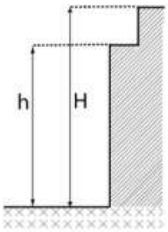
**Alignement** : limite d'une unité foncière avec le domaine public. Une construction est à l'alignement lorsqu'elle est édifiée en bordure du domaine public.

**Annexe** : construction secondaire, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale : buchers, abris de jardin, remises, à l'exception des vérandas et des garages.

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.

**Arbre de haute tige :** arbre dit de "haute tige » dès lors qu'à l'âge adulte il mesure plus de 1,80 m de hauteur.

**Attique** : niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher inférieure à celle des étages courants inférieurs et dont les façades sont en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu général des façades.

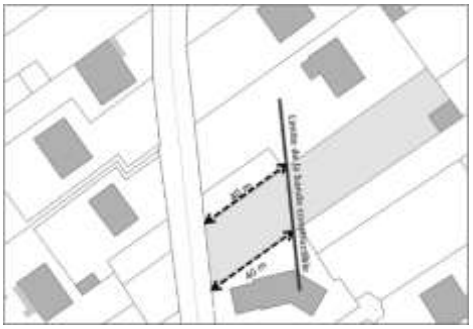



Attique en retrait

**Baie** : Constitue une baie toute ouverture dans un mur. Pour l'application du présent règlement ne doivent pas être considérées comme baie les ouvertures en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide.

**Bande de constructibilité** ***:*** Lorsque le règlement la prévoit, la bande de constructibilité sera mesurée à partir de l'alignement. Déclenchent l'application d'une bande de constructibilité, lorsque le règlement la prévoit :

- Les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022, quelle que soit leur largeur,
- Les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à celle définie dans la partie 2 du règlement.



**Chien assis** : lucarne à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

**Claire-voie** : clôture ajourée, faite de pièces disjointes.

**Comble** : ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

**Commerce de bouche** : regroupe les artisans et les professionnels du domaine de l'alimentation qui exercent des métiers tels que boulanger, pâtissier, fromager, boucher, charcutier, poissonnier, chocolatier/confiseur, primeur, ou encore traiteur.

**Construction** : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**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.

**Construction principale** : constructions existantes édifiées et aménagées en toute régularité et constitutives de surface de plancher pouvant être organisées soit en ordre discontinu, soit accolées les unes aux autres, mais séparées par des joints de dilatation.
Les passerelles reliant deux constructions constitutives de surface de plancher, ne remettent pas en cause cette définition.

**Distance entre deux constructions sur un même terrain** : la distance entre deux constructions non contiguës correspond à l'espace qui les sépare. Cette distance est mesurée horizontalement entre tous les points des deux façades, ou parties de façade, de ces constructions.

**Desserte** *:* accès à une voie publique ou privée carrossable permettant de desservir l'unité foncière.

**Domaine public** : tout bien, appartenant à une personne publique, qui est affecté à l'intérêt collectif ou à un service public et qui est aménagé à cette fin.

**Egout du toit :** limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emplacements réservés** : terrains désignés par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général.
Les terrains deviennent dès lors inconstructibles pour toute autre opération.
Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut mettre en demeure le bénéficiaire de cet emplacement de le lui acquérir (la demande doit être adressée au Maire par pli recommandé avec accusé de réception). Le bénéficiaire a alors un an pour répondre à la mise en demeure.

**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. Les rampes d'accès extérieures constituent de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant des bassins d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

**Emprise et plateforme d'une voie** *:* l'emprise d'une voie est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses dépendances (accotements, trottoirs, fossés, talus).

**Ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif** *:* ensemble des installations, des réseaux et des constructions qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (dérogations possibles à certains articles).

**Espaces Boisés Classés (EBC) :** peuvent être classés comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement EBC 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.

Cependant, aucune déclaration préalable n 'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'art. R 421-23-2 du code de l'urbanisme :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l 'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

**Espaces Verts à Protéger (EVP) :** les EVP concourent au maintien de la trame verte urbaine. Délimités aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, des dispositions dans la partie 2 du règlement leur sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43- 5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme.

**Espaces libres :** correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement en surface, et des rampes d'accès aux parkings en sous-sol.

**Espaces de pleine terre** : correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol à l'exception des ouvrages techniques existants ou projetés (canalisations, drains, lignes, câbles) sous réserve de ne pas entraver le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Ils doivent permettre la libre et entière infiltration des eaux pluviales et doivent obligatoirement faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif (engazonnement, plantations) et /ou est arboré.

Ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre :
- les rampes et les chemins d'accès et voies de circulation des véhicules motorisés,
- les aires de stationnement,
- les terrasses et les piscines,
- les espaces avec construction ou ouvrage en surplomb, à l'exception des débords de toiture, des modénatures et oriels, pylônes et câbles divers.

Les cheminements piétons sont en revanche admis s'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise et s'ils sont en outre support de végétalisation contribuant à l'aménagement paysagé de l'unité foncière considérée.

**Exhaussement de sol** *:* remblaiement de terrain soumis à autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2,00 m.

**Extension** : des règles particulières tenant compte de l'existence de constructions existantes sont parfois prévues par certains articles du règlement. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces constructions, dans des proportions raisonnables. Constitue une extension, un agrandissement réalisé en continuité d'une construction existante (hors surélévation), présentant un lien fonctionnel avec celle-ci et dont la surface de plancher est au maximum égale à 25 m² ou en l'absence de surface de plancher dont l'emprise au sol est au maximum égale à 25 m², hors certains secteurs de la zone UJ où est autorisée l'extension des entrepôts existants dans une limite de 50% de la surface de plancher existante.

Ne sont pas considérés comme des extensions, les travaux ayant pour effet de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale.

**Façade** *:* 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

**Façade principale :** façade depuis laquelle se réalise l'accès à la construction.

**Faîtage :** ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

**Front bâti** : Les constructions sont implantées suivant un front bâti lorsqu'elles sont édifiées à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre.

**Habitation légère de loisirs** : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R.111-37 du Code de l'Urbanisme)

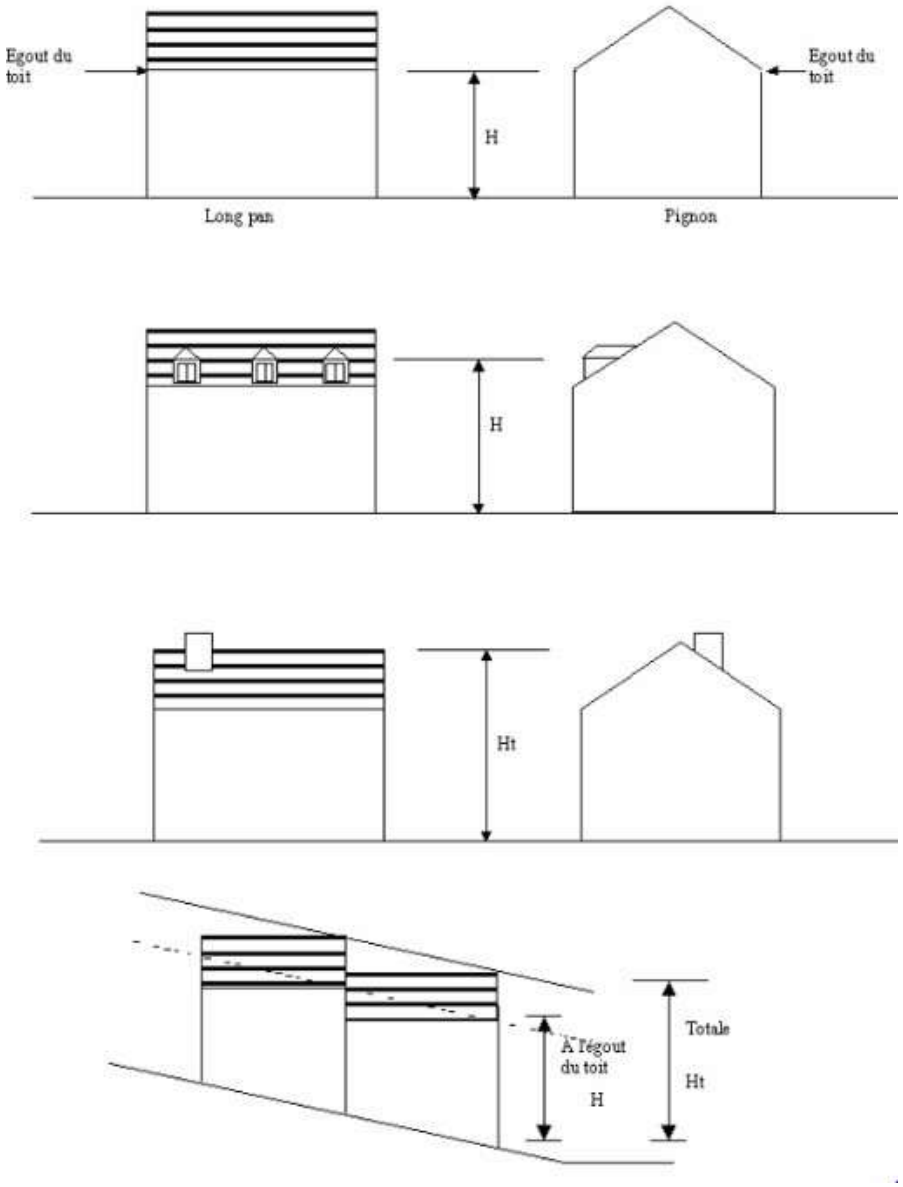
**Hauteur à l'égout (H) :** la hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).
Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent.
Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

**Hauteur totale (HT) :** La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Sont exclus du calcul de la hauteur :
- les balustrades et gardes corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

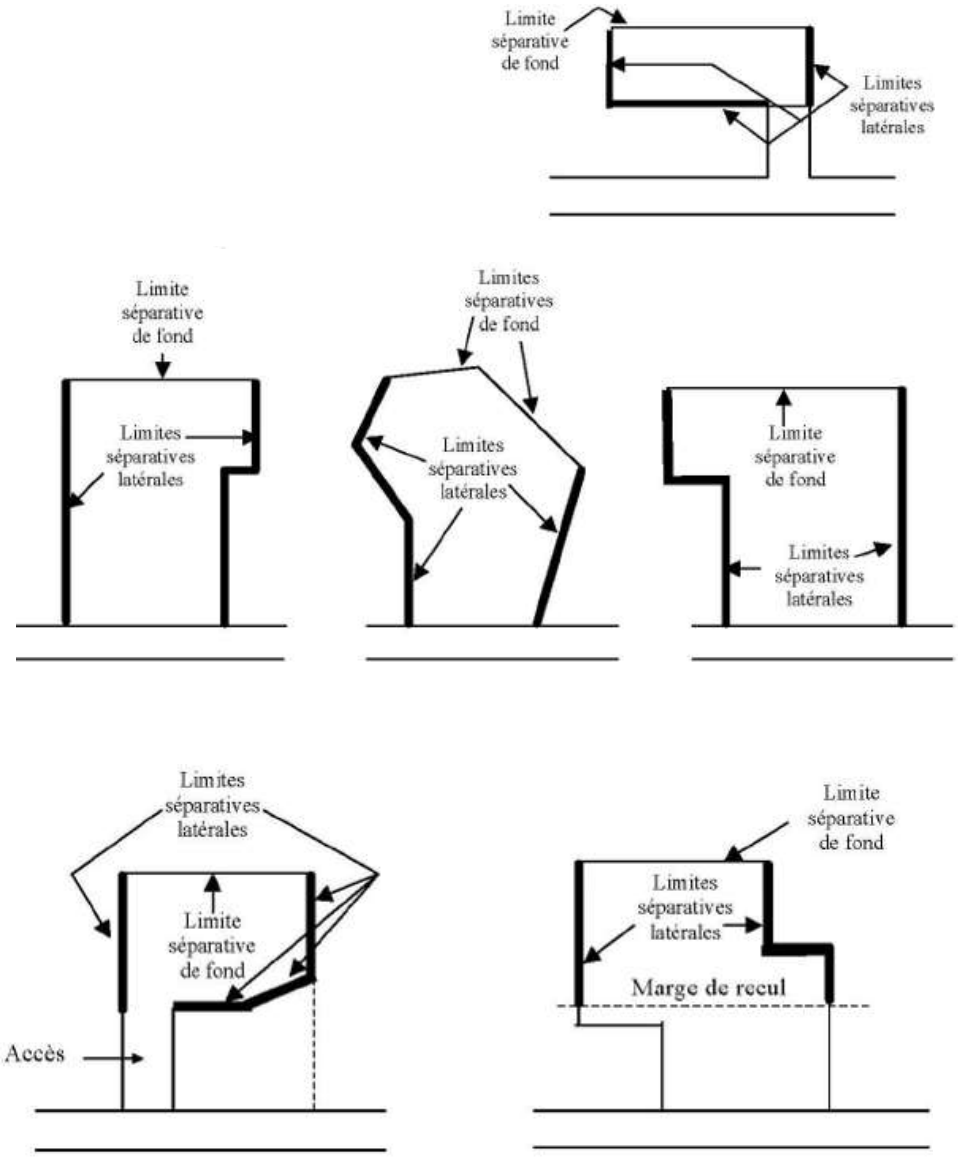



**<u>Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)</u>** ***:*** catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumise à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

**<u>Limites séparatives</u>** : 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.

**<u>Limites séparatives latérales</u>** : limite de propriété qui présente un point de contact avec la limite de la voie riveraine. Selon la forme des parcelles, il convient de se référer aux schémas ci-dessous.

**<u>Limites séparatives de fond</u>** : limite de propriété qui ne présente pas de point de contact avec la limite de la voie riveraine. Selon la forme des parcelles, il convient de se référer aux schémas ci-dessus.



**Linéaire commercial** : linéaire de rez-de-chaussée, situé le long d'une voie commerçante, uniquement destiné à accueillir des commerces et des activités de services.

**Lotissement :** Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

**Lucarne :** ouverture aménagée dans un plan de toiture.

**Marge d'isolement :** la marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est calculée en fonction de la hauteur de la construction.

**Marge spéciale d'isolement :** il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

**Modénature** : traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moulures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, ...].

**Place de stationnement commandée** : place de stationnement nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible. Elle compte pour moitié.

**Professions médicales et paramédicales :** Sont assimilés à la sous-destination « Activités de services avec l'accueil d'une clientèle », au titre du présent règlement, les professions médicales et paramédicales de type laboratoire d'analyses, professions libérales médicales, cabinet médical, etc.

**Recul** : le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite de voie.

**Retrait** : le retrait est la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux de la limite séparative.

**Saillie** : Partie non close qui dépasse de la façade de la construction et ne prenant pas appui au niveau du sol.

**Servitude d'utilité publique :** C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (monuments historiques, cimetière, lignes électriques, ...).
Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

**Surface de plancher :** 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 :

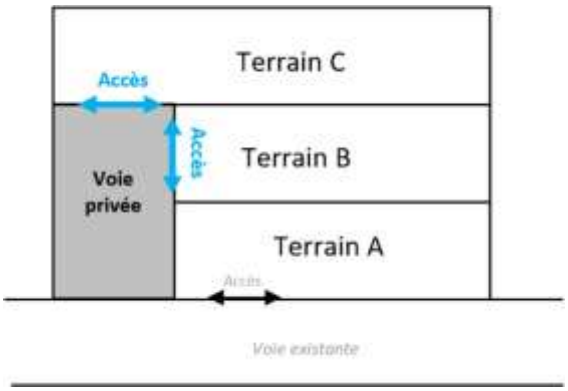
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ,
- des surfaces de plancher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

**Toiture végétalisée** : toiture terrasse (ou faiblement inclinée) recouverte par un substrat ou de terre sur une épaisseur minimum de 20 centimètres et par une couverture végétale.

**Unité foncière** : propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

**Voies ou emprises publiques** : la voie publique 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. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Voie privée :** constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, ...).




La voie privée dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie au sens du présent règlement. Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire. La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de la voie.

**Zone humide** : réglementairement, d'après l'article L211-1 du Code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

**Zone non aedificandi** *:* zone où toute construction est interdite (par exemple, en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Zone d'Aménagement Concerté :** Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

## 3/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL

Les destinations et sous-destinations de constructions définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 et complétées par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 sont les suivantes :

**Destination « Exploitation agricole et forestière » :**

- Sous-destination **« 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 récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- Sous-destination **« Exploitation forestière »** : recouvre les constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**Destination « Habitation » :**

- Sous-destination **« 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.
- Sous-destination **« Hébergement »** : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

**Destination « Commerce et activités de service » :**

- Sous-destination **« Artisanat et commerce de détail »** : recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi

que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

- Sous-destination **« Restauration »** : recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- Sous-destination **« Commerce de gros »** : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Sous-destination **« Activités de services avec l'accueil d'une clientèle »** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- Sous-destination **« Cinéma »** : recouvre les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- Sous-destination **« Hôtels »** : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

**Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Sous-destination **« Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques ou assimilés »** : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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 m**ission de service public.**
- Sous-destination **« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** : recouvre 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, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Sous-destination **« Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale »** : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement et établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Sous-destination **« Salles d'art et de spectacles »** : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Sous-destination **« Equipements sportifs »** : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Sous-destination **« Lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

- Sous-destination **« Autres équipements recevant du public »** : recouvre les équipements collectifs destinées 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 salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

**Destination « Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire » :**

- Sous-destination **« Industrie »** : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire et 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.
- Sous-destination **« Entrepôt »** : recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- Sous-destination **« Cuisine dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
- Sous-destination **« Bureau »** : recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- Sous-destination **« Centre de congrès et d'exposition »** : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

# 4/ PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT ET LES REGLES ASSOCIEES

## 4.1. Champ d'application

Conformément à l'article L.151-9, le plan de zonage est obligatoire et doit contenir, au minimum, la délimitation des zones urbaines (U) et, le cas échéant, des zones à urbaniser (AU) et leur qualification, celle des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger (N et A), et notamment la délimitation du périmètre d'application des OAP (art. R.151-6).

Le plan de zonage peut également comporter l'indication de périmètres et d'espaces qui concourent à la réalisation de l'ensemble des objectifs poursuivis notamment dans le cadre du PADD. Des outils peuvent notamment être utilisés pour :
- la fixation des emplacements réservés ;
- la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-42, 3°) ;
- le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (R.151-43, 3° à 6°) ;
- la desserte par les réseaux (R.151-50).

### 4.2. Outils graphiques règlementant la destination des constructions et l'usage des sols

- **Emplacements réservés**

En application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, …

Chaque emplacement réservé est repéré au plan de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 3 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

- **Fuseau d'étude du projet A104**

Dans le fuseau de projet de l'A104, représenté par une inscription graphique spécifique, aucun aménagement susceptible de compromettre ou de représenter une contrainte excessive pour la réalisation du projet A104 ne sera autorisé.

- **Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)**

Deux périmètres, dits « d'attente de projet », sont délimités au plan de zonage au sein de la zone urbaine (U) sur le secteur de la Porte Jaune et sur le secteur de l'Equerre.
Dans ces périmètres, délimités au plan de zonage au titre des articles L. 151-41 5° et R.151-32 du code de l'urbanisme, sont interdites, pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude, les constructions nouvelles ou les extensions présentant une surface de plancher supérieure à 20 m².
Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone dans laquelle est située le projet (partie 2 du règlement), la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Conformément à l'article L.151-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Saint-Ouen l'Aumône comprend trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
. une OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue,
. une OAP sectorielle sur le secteur de l'allée des Roses à restructurer,
. une OAP sectorielle pour ouvrir à l'urbanisation le secteur de Liesse 2.

- **Linéaire commercial à préserver**

Linéaire indiquant que le niveau de rez-de-chaussée des constructions édifiées en premier rang doit respecter une destination de commerce ou d'activités de service, hors commerce de gros. Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux changements de destination. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage, …).

### 4.3. Outils graphiques règlementant l'implantation des constructions

- **Marge de recul en application des articles L. 111-6, L. 111-7, L. 111-8 du code de l'urbanisme**

**Principe de la disposition**
Les articles L. 111-6 et L. 111-7 du code de l'urbanisme prévoient que : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :
- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation."

Toutefois, cette interdiction dans les marges de recul visées ci-dessus ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Champ d'application sur le territoire du PLU**
Le territoire couvert par le PLU est concerné par cette disposition le long de l'autoroute A15 et de la Route Nationale 184.
Le long de ces axes, et dans les secteurs non urbanisés, s'appliquent les dispositions susvisées, sauf dans le cas visé ci-dessous.

**Champ d'application modulé par le PLU**
En application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme, le PLU peut fixer une marge de recul différente de celles prévues à l'article L. 111-6, voire la supprimer, dès lors que des études ont été réalisées pour prendre en compte les effets des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en fonction des spécificités locales.

Certains secteurs du PLU ont fait l'objet de telles études. Dans les espaces concernés par ces dernières, figure aux plans de zonage l'indication d'une "marge de recul (L. 111-8 du code de l'urbanisme)".
Il s'agit de la limite de la bande prévue à l'article L. 111-6, dont la largeur est réduite, voire supprimée, au regard des études menées.

### 4.4. Outils graphiques de protection du patrimoine bâti

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont localisés ou délimités au plan de zonage les éléments ou ensembles identifiés pour leurs qualités d'ordre culturel, historique architectural ou paysager.

Cette identification est déclinée en deux catégories :

- <u>les Sites d'Intérêt Architectural protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</u>
Ces secteurs au nombre de 5 sont identifiés au plan de zonage et font l'objet de prescriptions architecturales spécifiques (partie 2 du règlement).

- <u>les bâtiments protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</u>
Il a été identifié une cinquantaine de bâtiments à protéger. Ils sont identifiés au plan de zonage et font l'objet de prescriptions architecturales spécifiques (partie 2 du règlement).

**4.5. Outils graphiques de protection du patrimoine naturel**

- **Espaces boisés classés (EBC)**
Les Espaces Boisés Classés repérés sur le document graphique du règlement permettent la protection des réservoirs de biodiversité, le maintien et la restauration de corridors écologiques sur le territoire communal.
En application de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement en espaces boisés classés 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 et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
Conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme, en Espaces Boisés Classés, la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :
. des arbres dangereux, chablis ou morts,
. des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
. une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
. une forêt publique soumise au régime forestier.

- **Espaces Verts à Protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Plusieurs types d'espaces identifiés concourent au maintien de la trame verte. Délimités au plan de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après leur sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43-5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du code de l'urbanisme.
Tout aménagement doit préserver la dominante végétale, et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères ou aménagements superficiels (abris de jardin, kiosques, aires de jeux, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés peuvent y être implantée ponctuellement ainsi que les constructions et aménagements à usage d'entretien et de gestion des espaces paysagers.

- **Ru de Liesse et ru des Aulnes et Cours d'eau non soumis à un PPRI**

Pour ces cours d'eau, toute construction sera implantée à une distance minimale de 6 mètres mesurée perpendiculairement à compter du sommet des berges (partie 2 du règlement).
En outre, tout aménagement ou occupation et utilisation du sol doit être compatible avec les orientations figurant dans l'OAP « Trame verte et bleue ».

- **Alignement d'arbres**

Il s'agit d'arbres plantés de façon relativement linéaire et régulière qui pour certains doivent être protégés. De ce fait, les aménagements qui pourront avoir lieu sur les voies concernées, doivent chercher à maintenir les individus en place et éviter tout fractionnement des alignements. Il sera notamment recherché à les renforcer par un accompagnement paysager multi-strate arbustif et/ou herbacé.

- **Zones humides**

On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou** dont la végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année

## 5/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES A RISQUES ET NUISANCES

- **Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)**

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise applicable au territoire de la commune de Saint-Ouen l'Aumône figurant dans les annexes du PLU s'impose à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol.
Le règlement du PLU s'applique concomitamment à celui du PPRI de la Vallée de l'Oise et la règle la plus restrictive s'impose. Toutefois, en cas de contradiction entre la règle du PLU et celle du PPRI de la Vallée de l'Oise, c'est cette dernière qui est applicable.

- **Risque lié aux mouvements de terrain**

Dans les périmètres de prévention et de vigilance exposés au risque naturel de mouvements de terrain, les constructions, usages des sols et activités sont soumis à des conditions particulières pour :
- garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol des constructions travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni à celles des tiers ;
- ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

- **Secteurs soumis à des nuisances sonores**

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 10 mai 2001, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes du PLU).

- **PPRT (Ampère Industrie)**

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) liés à la société AMPERE INDUSTRIE, situé sur la zone d'activités de Saint-Ouen l'Aumône, s'applique aux différentes zones situées à l'intérieur de périmètre d'exposition aux risques, cartographiées sur le plan de zonage réglementaire joint en annexe du PLU. Le PPRT permet d'agir :
- d'une part sur la réduction de la situation de vulnérabilité des personnes déjà implantées à proximité du site industriel (en agissant en particulier sur le bâti existant, et en mettant en œuvre des mesures foncières),
- d'autre part sur la maîtrise du développement de l'urbanisation future, avec notamment des mesures sur le bâti futur.

- **Carrières**

. <u>Carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre ex. R111-3</u>
Le plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe du PLU indique la localisation de ces zones non couvertes par des périmètres réglementaires de risques liés aux carrières souterraines. A l'intérieur des zones à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation du sol.

. Carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre ex. R111-3

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe du PLU indique la localisation de ces zones couvertes par des périmètres réglementaires (exR111-3) de risques liés aux carrières souterraines. A l'intérieur des zones à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Les périmètres de carrières sur le territoire de Saint-Ouen-L'Aumône concernés par l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme et qui vaut Plan de Prévention des Risques Naturels ont été définis par arrêté préfectoral en date du 08/04/2007.

Ces anciennes carrières et zones de risques associées entraînent une servitude de type PM1. Cette servitude oblige à soumettre à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans les secteurs identifiés. L'Inspection Générale des Carrières pourra assortir son avis de prescriptions spéciales destinées à assurer la stabilité des sols et la sécurité des ouvrages.

- **Nuisances sonores**

- Dans les secteurs définis de part et d'autre des Infrastructures de Transports Terrestres, les constructions autorisées sont soumises à des mesures d'isolation acoustique spécifiques conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres.

- L'arrêté du 13 avril 2017 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de travaux de rénovation importants, fixe les exigences d'isolement acoustique à atteindre lors de travaux de rénovation importants dans les zones de dépassement des valeurs limites des cartes de type c {définition des Cartes de Bruit Stratégiques (CBS) de types a, b, c}.

# II/ DISPOSITIF REGLEMENTAIRE PAR ZONE

# LA ZONE UA

La zone UA à caractère multifonctionnel correspond à l'espace urbain central du territoire de Saint-Ouen l'Aumône structuré le long des principales artères de la ville.

La zone UA comprend le secteur bordant la place Carnot, la rue du général Leclerc et la partie Ouest de la rue du général de Gaulle jusqu'au chemin des Ecoliers.
La zone UA inclut trois secteurs.

- Le secteur UAa comprend le secteur de l'avenue de Verdun située en face de l'ensemble résidentiel du Parc Le Nôtre, la place des Tilleuls et la partie ancienne de la rue de la Chapelle dans le quartier d'Epluches, et l'ensemble constitué par l'ancienne ferme et son environnement immédiat dans le quartier de Liesse.

- Le secteur UAb comprend le secteur de la rue de Paris situé entre la rue du Parc et la rue Michel de l'Hospital.

- Le secteur UAs comprend l'îlot délimité par l'avenue du Général de Gaulle, la rue du Parc, la rue des Frères-Capucins, destiné à l'extension programmée de la clinique du Parc.

La zone UA est caractérisée par un tissu urbain de type ancien et dense qui présente un ordonnancement continu à l'alignement des voies. Elle regroupe le plus souvent l'ensemble des fonctions urbaines : habitat, commerces et services, équipements et transports en commun.

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire.
- Préserver et développer la cohérence architecturale des immeubles situés le long des principales artères traditionnelles de la ville.
- Soutenir, voire renforcer l'attractivité de cette zone liée à son caractère multifonctionnel.

## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Saint-Ouen l'Aumône.

1- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone UA est concernée par le zonage règlementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 5) et notamment par :

- Les **zones bleues** sont les secteurs urbanisés exposés à un aléa moyen. Le PPRi précise que ces zones ne font pas obstacle à l'urbanisation. Toutefois, les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées pour garantir la sécurité des biens et des personnes, garantir la qualité des eaux et sauvegarder les fonctions hydrauliques de la rivière.
- Les **zones turquoises** sont composées des secteurs situés un peu au-dessus de la crue de référence et peuvent être inondables par une crue d'occurrence supérieure à cette dernière ou par remontée de nappe. Elles ne constituent pas a priori des secteurs pouvant être atteints directement par la crue de référence de l'Oise. La zone turquoise ne fait pas obstacle à l'urbanisation. Le PPRi précise toutefois que les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées.
- Les **zones vertes** correspondent aux secteurs naturels ou très peu urbanisés qui sont destinés à conserver leur fonction de champ naturel d'expansion des crues. Le PPRi précise que le maintien à l'écart de tout développement de l'urbanisation doit être recherché pour permettre à ces zones naturelles d'expansion des crues de pouvoir jouer leur rôle de régulation hydraulique.

2- Protection des zones humides

Une partie de la zone UA est concernée par des zones humides (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article UA 2.3.2 du présent règlement.

3- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

Les carrières situées sur le territoire de Saint-Ouen-L'Aumône sont soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme qui vaut Plan de Prévention des Risques Naturels. Ces périmètres ont été définis par arrêté préfectoral en date du 08/04/1987 et entraînent une servitude de type PM1. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).
Cette servitude oblige à soumettre à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans les secteurs identifiés. L'Inspection Générale des Carrières pourra assortir son avis de prescriptions spéciales destinées à assurer la stabilité des sols et la sécurité des ouvrages.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées y compris celles non soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôles d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les rejets d'eaux pluviales directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits, ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme ».

4- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

5- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UA est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U. Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 10 mai 2001, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6 jointe dans la pièce 6 du PLU.

6- Monuments historiques

Une partie de la zone UA est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).

7- Eléments de patrimoine bâti à protéger identifiés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les Secteurs d'Intérêt Architectural et les bâtiments protégés figurant sur le document graphique 5.3 sont soumis aux dispositions des articles UA 2.2.2 et UA 2.2.3 du présent règlement.

8- Espaces Verts à Protéger (EVP) identifiés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Les Espaces Verts à Protéger figurant sur le document graphique 5.3 sont soumis aux dispositions de l'article UA 2.3.1 du présent règlement.

9- Canalisations de transport de matières dangereuses

Des canalisations de gaz sont présentes en certains points du territoire communal. Leurs exploitants sont tenus d'en assurer la sécurité vis-à-vis des constructions et installations proches en application de l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Les projets situés à proximité de ces ouvrages peuvent être soumis à certaines limitations. L'information relative à ces risques figure dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 10.

10- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et constructions lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

# CHAPITRE UA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UA 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations | | UA | UAa | UAb | UAs |
|---|---|---|---|---|---|
| **Habitation** | *Logement* | | | | |
| | *Hébergement* | | | | |
| **Commerce et activités de service** | *Artisanat et commerce de détail* | | | | |
| | *Restauration* | | | | |
| | *Commerce de gros* | | | | |
| | *Activités de services avec l'accueil d'une clientèle* | | | | |
| | *Hébergement hôtelier* | | | | |
| | *Hébergement touristique* | | | | |
| | *Cinéma* | | | | |
| **Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires** | *Industrie* | | | | |
| | *Entrepôt* | | | | |
| | *Cuisine dédiée à la vente en ligne* | | | | |
| | *Bureau* | | | | |
| | *Centre de congrès et exposition* | | | | |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | *Locaux et bureaux 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* | | | | |
| | *Lieux de culte* | | | | |
| | *Autres équipements recevant du public* | | | | |
| **Exploitations agricoles et forestières** | *Exploitation agricole* | | | | |
| | *Exploitation forestière* | | | | |

| | |
|---|---|
| | Autorisé |
| | Admis sous condition |
| | Interdit |

Par ailleurs, sont également interdits :

- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone,
- les nouvelles constructions à usage de restauration, dans les secteurs UAa et UAb,
- est interdit le changement de destination des locaux occupés par du commerce pour créer de l'habitation dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique (pièce 5.1),
- les locaux à usage de restauration inférieurs à 80 m² de surface de plancher et présentant une salle de restaurant inférieure à 60 m²,
- les constructions soumises à un régime d'autorisation et à d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, ou fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles, sauf en secteur UAs,
- les constructions de commerce, services et activités liées à l'activité automobile,

- les constructions de commerce intégrant des aménagements de « drive »,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, épaves automobiles, matériaux de construction, compactage, végétaux, déchets …),
- le stationnement des caravanes non remisées et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet et les résidences mobiles ou d'habitation légères et de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Par ailleurs, sont admis sous conditions particulières :

- La subdivision de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 25 m² de surface de plancher, et que la performance énergétique soit rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation. Les logements créés devront en outre offrir toutes les conditions d'habitabilité (sanitaires autonomes),
- L'extension des constructions à usage de restauration dans les secteurs UAa et UAb, sous réserve de respecter les normes de stationnement,
- La construction de nouvelles implantations commerciales dès lors que leur superficie n'excède pas 600 m² de surface de plancher sur une même unité foncière (y compris les réserves),
- Les installations soumises à un régime de déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont la dépendance nécessaire de locaux à usage de commerces et d'activités de services, de santé ou de services publics,
- L'aménagement des constructions existantes soumises à déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que le projet vise à réduire les nuisances et assure une amélioration de la desserte et de l'aspect de la construction en question,
- Les constructions modulaires occupant les terrains plus de trois mois si elles sont liées à la nécessité de travaux, au fonctionnement d'un service public ou à la commercialisation de lots et ne sont pas destinées à répondre à des besoins permanents (bureaux, locaux sociaux),
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement sur la zone, à condition qu'ils soient nécessaires :
  - à la réalisation des constructions ou d'aménagement autorisées dans la zone,
  - aux travaux de protection contre les inondations les risques et ou les nuisances,
  - à la restauration des milieux humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol,
  - aux équipements de distribution d'énergie et aux travaux d'entretien ou de maintenance de ces ouvrages à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - à la mise en sécurité des constructions et des aménagements autorisés.
- **<u>dans le secteur UAs :</u>**

  . les constructions à usage d'habitation, à la condition que ces logements soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des équipements collectifs d'enseignement, de santé, et d'action sociale, présents dans le secteur,

  . les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à la condition que ces extensions soient limitées à 20 % de l'emprise au sol desdites constructions existantes.

## UA 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme résidentiel de 3 logements et plus, 40 % minimum de ce programme doit comporter des logements de 3 pièces et plus.
- En application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, des linéaires commerciaux sont représentés au plan de zonage, sur lesquels l'enjeu est de préserver et de développer l'activité commerciale de détail et de proximité, en rez-de-chaussée des constructions.

# CHAPITRE UA2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UA 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### UA 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### *a) Implantation par rapport aux voies*

- **Dispositions générales**

Les constructions doivent respecter les reculs indiqués au document graphique ou au plan d'alignement, lorsqu'ils existent.

Si aucun recul ne figure au plan, les façades des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation automobile, sous réserve des dispositions de l'article UA 2 2.2 relatives aux Secteurs d'Intérêt Architectural.

Les constructions implantées à l'alignement :
- doivent présenter une continuité de façade de manière à constituer un front bâti. Une discontinuité du front bâti est autorisée, si elle est assurée par un mur de clôture, un porche ou encore un portail,
- seront obligatoirement closes et couvertes et traitées dans des matériaux pérennes.

**Exception** :
Les prescriptions des précédents alinéas ne s'appliquent pas :
- à la façade de la construction du dernier étage en attique qui devra respecter un retrait au minimum égal à 1,50 mètres par rapport à la façade de la construction située aux étages inférieurs,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

- **Recul**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 2 mètres le long des chemins piétons.

Dans la marge de recul, toute construction, y compris sous-sol, piscine et antenne relais est interdite, à l'exception des rampes d'accès, saillies et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et service public liés aux réseaux.

- **Saillies :**

Les saillies sont interdites au-dessus du domaine public
Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 0,60 m de profondeur.

- **Constructions existantes**

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022, les extensions pourront être édifiées dans la continuité bâtie de la construction existante, sans aggraver la situation existante au regard des dispositions du présent article.

### *b) Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche. Aucune construction, à l'exception des clôtures, n'est admise à moins de 2 mètres du talus du domaine ferroviaire.

### *c) Implantation par rapport aux berges de l'Oise*

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres du sommet de la berge de l'Oise sauf dispositions de l'article UA 2.2.2 relatives aux Secteurs d'Intérêt Architectural.

**Exceptions** :
Les prescriptions des alinéas b et c ne s'appliquent pas :

- aux vérandas et aux verrières d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur hors tout de 3,50 mètres, limitées à une unité par unité foncière,
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public à l'exception des antennes relais.

## UA 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Pour l'application des présentes dispositions, la hauteur des constructions correspond à la distance, au nu de la façade de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit. Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le calcul de la hauteur se fera à partir de la cote du premier plancher utile et non celle du terrain naturel.*

### *a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre de manière à constituer le front bâti. Cependant, le front bâti peut être ponctuellement interrompu pour créer un accès à l'intérieur de l'unité foncière, ou pour mettre en valeur un bâtiment ou un espace vert situé en retrait.

Les constructions situées sur les limites séparatives ne devront pas comporter de baies.

Les constructions situées à l'arrière d'un front bâti doivent respecter les marges d'isolement prévues au b) du présent article.

### *b) Règles applicables aux marges d'isolement*

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies ≥ 0,25m², ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Pour les piscines découvertes ou piscines couvertes dont la couverture a une hauteur, au-dessus du sol, inférieure à 1,80 mètres, la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 2 mètres.

### *c) Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain*

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement prévues au b) du présent article sauf si la hauteur de la construction est inférieure à 2,8 mètres.

**Exceptions** :
Les prescriptions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des lieux de culte,
- aux surélévations et aux extensions des constructions principales dont la destination et sous-destinations est admise dans la zone d'une superficie inférieure ou égale à 25 m² d'emprise au sol sous réserve :
  - qu'elles n'aient pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
  - et qu'en cas de création de baies nouvelles celles-ci respectent le retrait prévu par la règle à l'alinéa b).
  Cette dérogation n'est valable que pour une seule extension d'une même construction à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022.

## UA 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Pour l'application des présentes dispositions, la hauteur des constructions correspond à la distance,-au nu de la façade de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit. Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le calcul de la hauteur se fera à partir de la cote du premier plancher utile et non celle du terrain naturel.*

La distance séparant deux façades éclairées correspond à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 5 mètres.
Si la façade de la construction la moins élevée ne comprend pas de baies, la distance entre les deux constructions sera égale à la hauteur de la construction la moins élevée avec un minimum de 4 mètres.
Si les façades en vis-à-vis des deux constructions ne comprennent aucune baie, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la moins élevée pouvoir être inférieure à 3,5 mètres.

**Exceptions** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des lieux de culte,
- aux annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m², limitées à une annexe par unité foncière et à condition qu'elles n'aient pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire

## UA 2.1.4 Emprise au sol

Dans une bande de 50 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement existant à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022 ou du recul indiqué au plan de zonage, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :
- 50 % de la superficie de l'unité foncière en secteurs UA, UAa et UAb
- 70 % de la superficie de l'unité foncière en secteur UAs

Au-delà de la bande de 50 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement existant à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022 ou du recul indiqué au plan de zonage, toute construction est interdite à l'exception :
- des constructions non closes ou abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur hors tout de 2.20 mètres, limitées à une unité par unité foncière,
- des surélévations des constructions principales existantes de la sous destination logement.

**Exception** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction des bâtiments situés dans le secteur de l'avenue de Verdun défini dans le secteur d'Intérêt Architectural, dans la limite de l'emprise au sol existante, à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU.

## UA 2.1.5 Hauteur des constructions

*Pour l'application des présentes dispositions, la hauteur des constructions correspond à la distance, en tous points de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et le faîtage du toit sans qu'il soit tenu compte des antennes, ouvrages techniques ou cheminées. Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le calcul de la hauteur se fera à partir de la cote du premier plancher utile et non celle du terrain naturel.*

Zone UA : la hauteur maximale est fixée à 16 mètres et R+3+C ou R+3+A
Secteur UAa : la hauteur maximale est fixée à 9 mètres et R+1+C.
Secteur UAb : la hauteur maximale est fixée à 12 mètres et R+2+C ou R+2+A
Secteur UAs : la hauteur maximale est fixée 15 mètres ; toutefois, dans le périmètre délimité sur le document graphique au bord de la rue du Parc, la hauteur maximale est de 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et de 9,50 mètres au faîtage (R+1+C).

Un seul niveau de combles est autorisé.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,60 mètres et à 2,20 mètres au-delà de la bande de constructibilité mesurée à partir de l'alignement existant.

Dans le secteur du hameau d'Epluches (secteur 1 reporté sur le plan de zonage) : la hauteur des constructions R+1+C sera maintenue et la hauteur à l'égout du toit est fixée à 10 mètres maximum.

Dans le secteur des bords de l'Oise (secteur 2 reporté au plan de zonage) : la hauteur des constructions sera maintenue avec un minimum de R+1+C avec une hauteur à l'égout de 10 mètres maximum, et une hauteur maximum de R+2+C avec une hauteur à l'égout fixée à 13 mètres maximum.

# UA 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

## UA 2.2.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### *a) Volume et aspect général*

**Volume et forme** :

La forme et le volume des constructions doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions mitoyennes.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions doivent respecter l'échelle du parcellaire originel même dans le cas de constructions nouvelles sur plusieurs parcelles regroupées.

La continuité des niveaux sur rue sera recherchée entre la construction nouvelle et les constructions mitoyennes.

La hauteur des constructions principales ne doit pas présenter une différence de plus d'un étage avec la construction principale voisine.

Les verticales doivent dominer les rythmes de façades sur rue. Les percements doivent présenter une forme rectangulaire, la dimension verticale étant la plus grande. Les trumeaux doivent être plus larges que les baies qui les séparent.

Le rez-de-chaussée commercial sera marqué et sa hauteur sera comprise entre 3 mètres et 4 mètres maximum. Un seul niveau de commerce est autorisé. Les devantures commerciales seront conçues, dans leur forme et leurs dimensions, en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

**Aspect et nature des matériaux** :

L'aspect, la nature et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions mitoyennes.

Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les murs des annexes doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings, ...) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

Les menuiseries doivent être peintes (sans lasure incolore ou vernis).

Les volets des constructions seront en bois à persiennes ou composés de deux battants verticaux. Ils seront peints de couleur identique à celle des menuiseries.

Un soin particulier devra être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.

Les vérandas et les verrières sont interdites sur la façade principale de la construction.

Les coffres des volets roulants visibles de l'espace public sont interdits

Le ravalement des façades doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur état sanitaire, mettre en valeur ou rétablir les caractéristiques architecturales des façades.
Il devra être exécuté en respectant les matériaux d'origine et les modénatures seront conservées ou restituées à l'identique.

### *b) Toiture des constructions :*

Les toitures et les combles doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Il ne sera autorisé qu'un seul niveau de comble habitable.

Les toitures terrasses et les toitures à la Mansart sont interdites.

Le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'alignement.

La toiture sera a minima à deux pans avec une pente comprise entre 30° et 45°.
Un ou des pans supplémentaires et de pente(s) de toit inférieure(s) à la pente minimale autorisée pourront être tolérés ou conseillés pour faciliter l'intégration architecturale du toit de la construction.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée et une toiture à un seul pan pourront être tolérées pour les vérandas de surface inférieure ou égale à 20m², et pour les annexes de surface inférieure ou égale à 10m² à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,60 mètres.

L'attique sera obligatoirement couvert d'une toiture à pans avec une pente comprise entre 10° et 25°.

***Dans le secteur UAs*** : Dans le cas d'une toiture à une ou deux pente(s), l'inclinaison sera comprise 15 et 25°, ou entre 35 et 45° ».

La couverture sera de l'ardoise, du zinc, de la petite tuile plate ou de la tuile mécanique petit moule ou aspect petit moule brun-ocré d'aspect vieilli, à l'exclusion de la teinte uniformément rouge ou brun chocolat.

Les couvertures en matériaux ondulés, bac acier pour les constructions principales à destination d'habitat, fibrociment, bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité bruts sont interdits.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Les annexes visibles depuis la rue doivent respecter la composition d'ensemble des volumes des façades et pignons existants.

**Exception** : les prescriptions relatives aux alinéas a) et b) ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

### *c) Devantures commerciales*

Les éléments de la structure porteuse de l'immeuble doivent rester visibles.
Les éléments de décor doivent être sobres et simples.
Les enseignes doivent s'harmoniser avec les devantures.
Lorsqu'un commerce occupe en façade les rez-de-chaussée de plusieurs constructions contiguës, la devanture doit être conçue de façon à faire apparaître la trame du parcellaire et du bâti.
Les devantures commerciales doivent être composées de façon à s'harmoniser avec l'ensemble de la façade de la construction supportant la devanture. Celle-ci doit être limitée au rez-de-chaussée par le bandeau situé sous le premier étage s'il existe, ou à 10 cm au maximum sous les appuis des fenêtres du premier étage s'il n'y a pas de bandeau.
Les coffrets de rideau extérieur sont interdits en saillie par rapport au nu de la façade

### *d) Ouvrages techniques*

Tout élément technique doit être architecturalement intégré.

Les coffrets et postes d'électricité et de gaz et les boîtes aux lettres, doivent être intégrés soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre de la construction, sans dépasser le nu du mur ou du mur bahut.
Les appareils techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, conditionnement d'air ainsi que les gaines de ventilation) ne devront pas être placés en saillie sur les façades. Ils devront être intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

L'insertion des capteurs solaires sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise. Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
Les descentes d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisées de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur les façades en vis-à-vis du domaine public sont interdites.

L'implantation éventuelle des antennes paraboliques ne devra pas nuire à l'esthétique des constructions. Dans la mesure du possible, elles seront implantées du côté des espaces internes à l'opération, de manière à ne pas être perceptibles depuis les voies publiques.

### *e) Clôtures* :

**<u>Dispositions générales</u>**
Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits. En bordure de voie sont en outre interdits le bois, les treillages, canisses, écrans de tôle, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande)

Les murs de clôture en pierres, moellons de calcaire, meulières, briques… sont conservés, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

La hauteur maximum des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.

**Dispositions applicables en bordure de voie :**
Dans le cas de l'implantation d'une construction en recul depuis l'alignement, les clôtures seront composées d'un mur bahut surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical pouvant être associé à un festonnage métallique de couleur identique à la grille. Les grilles à claire-voie seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures devront présenter un rapport de hauteur d'environ 1/3 pour le mur bahut et 2/3 pour la superstructure.

Les portails ne doivent pas excéder une longueur de 3, 50 mètres.
Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain et de hauteur équivalente.

**Dispositions applicables sur les limites latérales et de fond :**
Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales. L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage aux interstices de 15 cm minimum.

**Exception** : les prescriptions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exploitation du domaine ferroviaire ainsi qu'aux murs de soutènement.

## UA 2.2.2 Secteurs d'Intérêt Architectural

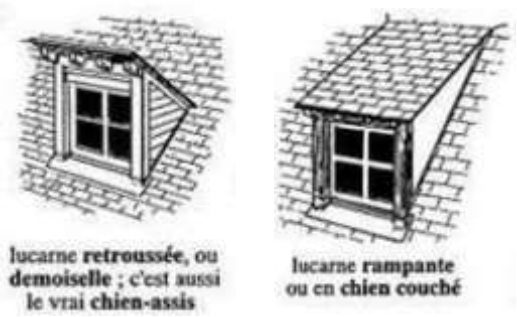
Dans les secteurs repérés au plan de zonage comme ayant un intérêt architectural, seront appliquées les dispositions de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme qui autorise à fixer des normes de qualité architecturale dans les îlots et espaces publics à mettre en valeur ou à requalifier.

### *a) Règle générale*

- Pour les toitures :

- la disposition des ouvertures de toiture doit être en rapport avec celle des ouvertures de façade ; les châssis ouvrants situés dans le plan de la toiture doivent être plus hauts que larges et doivent respecter l'ordonnancement de la construction
- la hauteur des lucarnes doit être plus grande que leur largeur. Elles doivent être recouvertes d'ardoise ou de petites tuiles plates (environ 60 à 70 par m²)
- les souches de cheminée doivent être au plus près du faîtage. Les matériaux existants dans les façades doivent être utilisés
- les lucarnes rampantes, retroussées ou en chien assis sont interdites
- les toits en tuile ou en ardoise doivent être préservés
- les lucarnes anciennes doivent être maintenues
- les panneaux solaires /capteurs thermiques sont prohibés s'ils sont visibles depuis l'espace public. Ils doivent être implantés soit sur un versant non visible depuis l'espace public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, véranda, auvent, etc.). Les dispositifs situés sur une toiture à pente doivent être implantés avec la même pente que ladite toiture et leur intégration doit être recherchée en termes de couleur et de matériaux. Ces derniers doivent s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant.

Exemples de lucarnes interdites :




- Pour les façades :

- les murs en meulière et en brique doivent être préservés
- le renforcement des encadrements de fenêtres, les grilles de fenêtres modernes, les balcons, l'apparition des linteaux en bois doivent être évités
- les portes cochères doivent être préservées
- les menuiseries d'origine (volets) et les éléments de décoration (garde-corps, linteau, corniche..) seront conservés ou remplacés à l'identique.

- Pour les matériaux et les revêtements :

- les imitations de matériaux sont interdites
- la pierre de taille ne doit pas être peinte
- les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible de l'enduit originel
- le recouvrement des murs en enduit à la chaux ou en plâtre et chaux est obligatoire (et le ciment proscrit).
- les façades enduites auront des finitions grattées à la truelle ou talochées.

- Pour les annexes :

- les annexes, visibles depuis la rue, doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

- Pour les clôtures :

- les matériaux utilisés pour les clôtures et les portails d'accès doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions ; les imitations de matériaux sont interdites
- les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande) sont interdits
- les clôtures doivent être traitées en cohérence avec les éléments déjà existants, en particulier avec la typologie de la construction mais aussi avec les clôtures voisines présentant une qualité sur la séquence urbaine. Cette cohérence passe par le choix des matériaux et des hauteurs qui devront contribuer à la mise en valeur de la propriété.

### *b) Principes d'implantation et volumes des constructions par secteur*

- <u>Dans le secteur du hameau d'Epluches (secteur 1 reporté sur le plan de zonage)</u>

- l'alignement des constructions ou des clôtures sur rue est imposé
- le patrimoine bâti constitué de la chapelle, des parties anciennes de l'école et des anciens corps de ferme sera conservé
- les volets à persiennes bois sont imposés

- <u>Dans le secteur des bords de l'Oise (secteur 2 reporté au plan de zonage)</u>

- le retrait des maisons le long du quai du Halage et de la rue du Mail pour les maisons en pierre de meulière sera conservé
- l'alignement par les clôtures le long du quai de Halage sera préservé
- l'alignement des maisons anciennes quai de l'Ecluse sera préservé
- lorsque la construction est implantée en recul de l'alignement, la clôture sur voie avec muret et grille associée à une haie est imposée.

- <u>Dans le secteur de la rue du Général Leclerc (secteur 3 reporté au plan de zonage)</u>

- l'identité de la reconstruction de la place Carnot sera conservée
- l'implantation constructions en continuité de la voie est imposée
- le maintien des commerces/services en rez-de-chaussée est imposé.
- les constructions doivent respecter l'échelle du parcellaire originel même dans le cas de constructions nouvelles sur plusieurs parcelles regroupées

- <u>Dans le secteur de l'avenue de Verdun (secteur 4 reporté au plan de zonage)</u>

- l'alignement et la mitoyenneté constructions sur rue doivent être préservés
- la hauteur du bâti doit présenter une différence de 50 cm au plus avec la construction voisine la plus basse
- l'identité du bâti rural doit être conservée : volumétrie, façades plates, toiture sans lucarne

**Exception** : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

## <u>UA 2.2.3 Bâtiments protégés</u>

Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité.

Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées.

En cas de ravalement de façades :

- les matériaux des murs d'origine doivent être préservés
- les imitations de matériaux sont interdites
- la pierre de taille ne doit pas être peinte
- les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible de l'enduit originel
- le recouvrement des murs en enduit à la chaux ou en plâtre et chaux est obligatoire (et le ciment proscrit).
- les façades enduites auront des finitions grattées à la truelle ou talochées.

En cas de ravalement de toitures :

- les lucarnes anciennes doivent être maintenues
- les matériaux du toit d'origine doivent être préservés
- les imitations de matériaux sont interdites
- les panneaux solaires sont prohibés.

Les aménagements nécessaires à l'accessibilité PMR seront guidés par la réduction de leur impact visuel. Leur insertion doit être la plus discrète possible.

## UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

### UA 2.3.1 Traitement paysager

#### *a) Plantations existantes*

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, une compensation est exigée avec une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

#### *b) Obligation de planter*

1) Une proportion au moins égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière devra être aménagée en espaces verts de pleine terre. Cette proportion est ramenée à 10% en secteur UAs.

Les espaces de pleine terre doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m².

2) Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement conformément aux dispositions de l'article UA 2.1.1, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, …).

3) Pour les opérations de constructions nouvelles de plus de 100 logements et opérations d'ensemble de plus de 100 logements (ZAC, Permis d'Aménager ou Permis de Construire valant division), il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface minimale de 10 % de la superficie totale du terrain de projet.

4) Les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 places doivent prévoir des plantations à la périphérie et un arbre de haute tige pour 5 places. En cas de réalisation de structures photovoltaïques ou d'ombrières sur les stationnements, les plantations, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, devront faire l'objet de regroupement dans des espaces dédiés.

5) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, …).

6) Les espaces libres sur dalle seront végétalisés dans la majeure partie de leur superficie, avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 centimètres d'épaisseur.

7) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.

8) Les éléments techniques situés à la base des mâts et pylônes de communications numériques seront obligatoirement clôturés et masqués par la plantation d'une haie végétale composée d'essences persistantes.
9) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phlélole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

*Source : https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens*

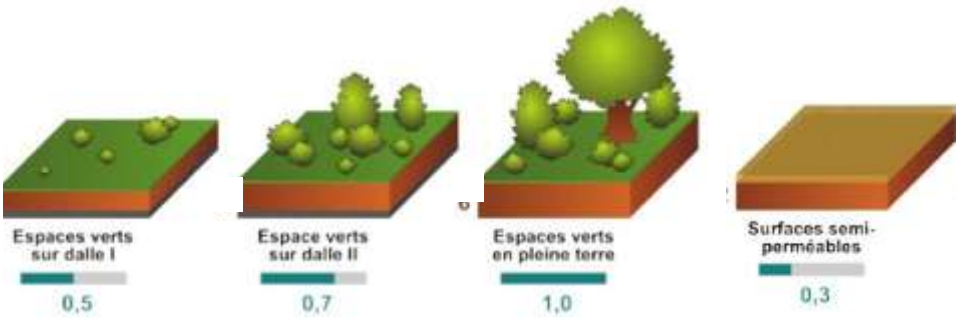
### c) *Coefficient de compensation*

Par principe, les espaces de pleine terre se situent prioritairement au niveau du sol.

Dans les cas où ce principe ne peut être mis en œuvre, notamment au regard de la configuration du terrain, peuvent être comptabilisés dans le calcul des surfaces de pleine terre d'autres espaces végétalisés en leur appliquant un coefficient de compensation énoncé dans le tableau ci-dessous.

Toutefois, la mise en œuvre des coefficients de compensation ne peut s'appliquer qu'à 20% maximum de la superficie des espaces de pleine terre exigée par le règlement.

| Nature de l'espace | Coefficient de compensation | Equivalence pour une surface de 100m² de pleine terre |
|---|---|---|
| **Espace de pleine terre** | 1 | 100m² |
| **Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≥80 cm** | 0,80 | 80m² |
| **Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≤80 cm** | 0,50 | 50m² |
| **Surface végétalisée perméable à l'eau, telles que les dalles alvéolées, pavés filtrants, …** | 0,30 | 30m² |




### d) *Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

Les Espaces Verts Protégés (EVP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.
Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP (racines etc…) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes. Les prescriptions applicables aux espaces verts protégés identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comportent un régime d'exceptions pour les coupes el abattages d'arbres prévu à l'article L.421- 4, qui est le même que celui des espaces boisés classés (art. L..113-1&2). Ainsi aucune déclaration préalable n'est requise lorsque les arbres sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
Sur les EVP inscrits sur les cœurs d'îlots et fonds de jardins :
Toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m².

Sur les EVP inscrits sur les espaces collectifs paysagers :
Toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, …) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

### UA 2.3.2 Traitement environnemental

a. ***Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

b. ***Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Dans les zones humides avérées sont interdits :
- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

### UA 2.3.3 Performances énergétiques

***a)*** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UA 2.1.1, UA 2.2.2 et UA 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.
Pour les constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme, cette dérogation par surépaisseur ou surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à son insertion dans le cadre bâti environnement.
Les demandes seront traitées au cas par cas.

***b)*** En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, la performance énergétique de la construction devra être rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.

***c)*** Dans le cas de constructions nouvelles, les constructions à énergie positive bénéficieront d'un bonus de 20% sur le taux d'emprise au sol maximal autorisé.

***d)*** Dans le cas de rénovation de constructions existantes prévue par la Règlementation Thermique applicable, les propriétaires pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique.

***e)*** Si la performance énergétique de la réglementation en vigueur est conforme au label Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation, un bonus de 15 % sur le taux d'emprise au sol maximal autorisé sera accordé.

***f)*** Les constructions (soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce ainsi que les constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public) créant plus de 500m² d'emprise au sol doivent respecter l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme.
Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

## UA 2.4 - STATIONNEMENT

### UA 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

Les places commandées sont limitées à 10% des besoins et comptent pour moitié.

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 logements, les places seront réalisées au moins pour moitié en sous-sol.

Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le stationnement ne pourra être réalisé au-dessus de la côte des plus hautes eaux augmentée de 0,5 m.

**Caractéristiques des places** :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur
- 2.3 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
    - perpendiculaires : 6 m
    - en épis à 45°: 3 m
    - en épis à 60°: 4.5 m
    - longitudinaux : 4 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
    - perpendiculaires : 6 m

Les parkings doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules et des vélos, répondant aux conditions répondant aux conditions de sécurité et de confort.

### UA 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations et aux changements d'usage de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

En cas de division d'un immeuble ou d'un pavillon en plusieurs logements emportant création de surface de plancher supplémentaire, les normes de stationnement explicitées ci-dessous doivent être respectées.

Toute création de surface de plancher supplémentaire déclenche l'application des normes ci-dessous**.**

Le nombre d'emplacements de stationnement calculés, selon les normes édictées au présent article, doit être arrondi au nombre entier supérieur le plus proche s'il aboutit à la détermination d'un nombre dont la décimale est supérieure à 0,3.

### *a) Habitation : Logement et hébergement*

1- 2 places jusqu'à 130 m$^2$ de surface de plancher.
Au-delà de cette surface, 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
Logements sociaux : 1 place par logement conformément à l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme.

2- En plus de la norme prévue au 1, lorsque le projet comprend la réalisation de plus de 10 logements, un nombre équivalent à 10% de places de stationnement doit être prévu pour les visiteurs.
Ces places seront aisément accessibles et identifiables. Le pétitionnaire est tenu de préciser les modalités de leur gestion collective.

3- Le nombre de places résultant de l'application du barème défini aux 1 et 2 ci-dessus est plafonné à 2,25 places par logement.

4- Pour les opérations emportant création de surface de plancher, changement d'affectation ou reconstruction d'un immeuble antérieur à 1965 : la norme exigible est la réalisation de 75 % du nombre de places définies aux 1 et 3 ci-dessus ; ces places doivent être créées sur l'unité foncière de la construction ou dans l'environnement immédiat de l'opération. Cette norme est applicable pour les secteurs d'intérêt architectural reportés au document graphique N° 5.3 au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

5- Pour la sous-destination hébergement (Foyers-Logements de personnes âgées, résidences étudiantes, des établissements d'hébergement de personnes handicapées, des résidences sociales, foyers de travailleurs migrants ou des maisons-relais) : 0,50 place par unité d'habitation assimilable à un logement. En outre, il est exigé 0,75 place par poste de travail permanent prévu dans l'ouvrage.

6- En plus de la norme prévue au 5, lorsque le projet comprend la réalisation de plus de 10 logements, un nombre équivalent à 10% de places de stationnement doit être prévu pour les visiteurs.
Ces places seront aisément accessibles et identifiables. Le pétitionnaire est tenu de préciser les modalités de leur gestion collective.

### *b) Artisanat et commerce de détail :*

Il est exigé au minimum 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

**Exception** :
Les normes de stationnement des commerces ne sont pas opposables aux commerces situés sur la place Carnot, la rue du général Leclerc, la rue de l'Union, la rue du Mail, la rue Victor Leveau, l'avenue du général de Gaulle.

### *c) Restauration :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour 4 m² de salle de restaurant.
*Exception : Pour les restaurants situés sur la place Carnot et la rue du général Leclerc aucune norme n'est imposée pour les surfaces de salle inférieures à 200 m².*

### *d) Activités de services avec l'accueil d'une clientèle :*

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
Pour les activités médicales et para médicales, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

**Exception** :
Les dispositions afférentes aux normes de stationnement des services ne sont pas opposables aux services situés sur la place Carnot, la rue du général Leclerc, la rue de l'Union, la rue du Mail, la rue Victor Leveau, l'avenue du général de Gaulle.

### *e) Hébergement hôtelier et touristique :*

Il est exigé 0,75 place de stationnement par chambre ainsi que la réalisation d'un emplacement pour les cars.

### *f) Cinéma :*

Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs.

### *g) Bureau :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

### *h) Centre de congrès et d'exposition :*

Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs.

### *i) Equipements d'intérêt collectif et services publics :*

Il est exigé 0,75 place par poste de travail permanent prévu dans l'ouvrage.
Si l'équipement est également un Etablissement Recevant du Public, il doit être prévu 0,25 place par personne comprise dans la capacité d'accueil.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- si la construction est située à moins de 100 m d'un parking public,

- pour les établissements d'enseignement primaire ainsi que les constructions relevant de la la sous destination "locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques ou asismilées ».

### *j) Stationnement vélo :*

Les locaux destinés au stationnement des vélos doivent être aisément accessibles.

| Catégories de bâtiments | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos |
|---|---|---|---|
| Bâtiments neufs équipés de places de stationnement | | | |
| - Ensemble d'habitation<br>- (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) | Sans objet | Occupants | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| - Bâtiments à usage industriel ou tertiaire<br>- constituant principalement un lieu de travail | Sans objet | Salariés | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |
| - Bâtiments accueillant un service public | Sans objet | Agents | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| | | Usagers | 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| - Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques | Sans objet | Clientèle | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |

# CHAPITRE UA3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## UA 3.1 ACCES ET DESSERTE

### 1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, …). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

### 2) Accès

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

Par unité foncière, un seul accès véhicules est autorisé pour tout projet dont la façade principale est inférieure ou égale à 25 m. Au-delà, un second accès véhicules pourra être aménagé. Si la parcelle se situe sur 2 voies différentes, l'accès véhicules autorisé sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Les accès destinés à la desserte d'une construction doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et une hauteur minimale de 3,50 mètres pour les passages sous porche par exemple.

Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

### 3) Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 7 mètres (chaussée, trottoir, accotement). Toutefois, cette emprise peut être réduite à 3,5 mètres pour les opérations comportant moins de 5 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité conformément aux règles de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

Les voies nouvelles en impasse doivent avoir une longueur maximale de 40 mètres (cumul de la voie en impasse existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022 et de ce qui est à créer) et une largeur minimale de 5,50 mètres.

## UA 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 2) Assainissement

#### *a) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, après une pré-épuration si nécessaire.
En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

#### *b) Eaux pluviales*

- **Dispositions quantitatives générales**

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux. La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera mise en œuvre prioritairement par infiltration et/ou stockage-évacuation.

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose). Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- **Dispositions quantitatives sur les zones sensibles**

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU)
*Ces zones correspondent aux bassins versants dont les réseaux d'assainissement des eaux pluviales ont montré des débordements et des mises en charges importantes lors de la modélisation.*

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.
En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise (cf. PPRI joint à l'annexe 5 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant ou directement dans l'Oise. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU)
Les réseaux d'eaux pluviales devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

- Installations classées
Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdite. Le pétitionnaire contactera la DRIEE pour la mise en œuvre des dispositions.

- **Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débourbage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débourbage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

### 3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

### 4) Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction ou groupement de constructions supérieur à 3 logements doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par logement. A partir de 50 logements, ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.
Ce local sera clos et connecté à l'espace public.

#### a. Dispositions spécifiques pour les constructions nouvelles

Pour les constructions nouvelles et celles à destination d'habitation de plus de 3 logements, les locaux d'ordures ménagères seront obligatoirement intégrés à la construction principale avec une entrée directe sur rue pour faciliter la collecte.

#### b. Dispositions spécifiques aux travaux sur constructions existantes

Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction de transformations ou de division de bâti, les dispositions de l'alinéa a) s'appliquent. Cependant dans le cas, où les locaux d'ordures ménagères existants seraient indépendants de la construction principale et visibles depuis le domaine public, ceux-ci seront obligatoirement masqués par la plantation d'une haie végétale composée d'essences persistantes.

### 5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### 6) Réseau de communication électronique

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile sont interdits :
- à moins de 300 mètres des murs d'enceinte ou en son absence de l'unité foncière des Monuments Historiques du parc de l'abbaye de Maubuisson et du parc Le Nôtre,
- à moins de 180 mètres du sommet de la berge de l'Oise.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

# LA ZONE UB

La zone UB est une zone à dominante résidentielle assurant une complémentarité composée essentiellement d'un habitat de petits collectifs complété ponctuellement par un habitat individuel groupé. Elle accueille également des activités commerciales et tertiaires ainsi que des équipements publics.

Le bâti de la zone UB est caractérisé par une grande diversité de formes comme de fonctions.

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Développer une cohérence de gabarit et d'image
- Conserver une composante d'espaces verts
- Préserver la diversité des typologies d'habitat et le caractère multifonctionnel de la zone

## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Saint-Ouen l'Aumône.

1- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone UB est concernée par le zonage règlementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 5) et notamment par :

- Les **zones bleues** sont les secteurs urbanisés exposés à un aléa moyen. Le PPRi précise que ces zones ne font pas obstacle à l'urbanisation. Toutefois, les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées pour garantir la sécurité des biens et des personnes, garantir la qualité des eaux et sauvegarder les fonctions hydrauliques de la rivière.
- Les **zones turquoises** sont composées des secteurs situés un peu au-dessus de la crue de référence et peuvent être inondables par une crue d'occurrence supérieure à cette dernière ou par remontée de nappe. Elles ne constituent pas a priori des secteurs pouvant être atteints directement par la crue de référence de l'Oise. La zone turquoise ne fait pas obstacle à l'urbanisation. Le PPRi précise toutefois que les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées.
- Les **zones vertes** correspondent aux secteurs naturels ou très peu urbanisés qui sont destinés à conserver leur fonction de champ naturel d'expansion des crues. Le PPRi précise que le maintien à l'écart de tout développement de l'urbanisation doit être recherché pour permettre à ces zones naturelles d'expansion des crues de pouvoir jouer leur rôle de régulation hydraulique.

2- Protection des zones humides

Une partie de la zone UB est concernée par des zones humides (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article UB 2.3.2 du présent règlement).

3- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

Les carrières situées sur le territoire de Saint-Ouen-L'Aumône sont soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme qui vaut Plan de Prévention des Risques Naturels. Ces périmètres ont été définis par arrêté préfectoral en date du 08/04/1987 et entraînent une servitude de type PM1. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).
Cette servitude oblige à soumettre à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans les secteurs identifiés. L'Inspection Générale des Carrières pourra assortir son avis de prescriptions spéciales destinées à assurer la stabilité des sols et la sécurité des ouvrages.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées y compris celles non soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôles d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les rejets d'eaux pluviales directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits, ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme ».

4- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

5- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UB est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.
Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 10 mai 2001, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6 jointe dans la pièce 6 du PLU.
Ces dispositions techniques sont notamment à prendre en compte sur le secteur de l'OAP « Allées des Roses » (Document 3.2 du dossier de PLU).

6- Monuments historiques

Une partie de la zone UB est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).

7- Espaces Verts à Protéger (EVP) identifiés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Les Espaces Verts à Protéger_figurant sur le document graphique 5.3 sont soumis aux dispositions de l'article UB 2.3.1 du présent règlement.

8- Canalisations de transport de matières dangereuses

Des canalisations de gaz sont présentes en certains points du territoire communal. Leurs exploitants sont tenus d'en assurer la sécurité vis-à-vis des constructions et installations proches en application de l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Les projets situés à proximité de ces ouvrages peuvent être soumis à certaines limitations. L'information relative à ces risques figure dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 10.

9- Alluvions tourbeuses compressibles

Une partie de la zone UB comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (Cf. carte contraintes sols et sous-sol figurant dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 10). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

10- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et ~~bâtiments~~ constructions lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

# CHAPITRE UB 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UB.1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations UB | | |
|---|---|---|
| **Habitation** | *Logement* | |
| | *Hébergement* | |
| **Commerce et activités de service** | *Artisanat et commerce de détail* | |
| | *Restauration* | |
| | *Commerce de gros* | |
| | *Activités de services avec l'accueil d'une clientèle* | |
| | *Hébergement hôtelier* | |
| | *Hébergement touristique* | |
| | *Cinéma* | |
| **Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires** | *Industrie* | |
| | *Entrepôt* | |
| | *Cuisine dédiée à la vente en ligne* | |
| | *Bureau* | |
| | *Centre de congrès et exposition* | |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | *Locaux et bureaux 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* | |
| | *Lieux de culte* | |
| | *Autres équipements recevant du public* | |
| **Exploitations agricoles et forestières** | *Exploitation agricole* | |
| | *Exploitation forestière* | |

| | |
|---|---|
| | Autorisé |
| | Admis sous condition |
| | Interdit |

Par ailleurs, sont également interdits :

- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone, est interdit le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service pour créer de l'habitation dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique (pièce 5.1),
- les constructions soumises à un régime d'autorisation et d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, épaves automobiles, matériaux de construction, compactage, végétaux, déchets …),
- le stationnement des caravanes non remisées et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet et les résidences mobiles ou d'habitation légères et de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Par ailleurs, sont admis sous conditions particulières :

- la subdivision de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 50 m² de surface de plancher, et que la performance énergétique soit rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation. Les logements créés devront en outre offrir toutes les conditions d'habitabilité (sanitaires autonomes),
- les lieux de culte dans la limite de 696 m² de surface de plancher,
- la construction de nouvelles implantations commerciales dès lors que leur superficie n'excède pas 600 m² de surface de plancher sur une même unité foncière (y compris les réserves),
- les locaux à usage d'activités artisanales si ces activités sont la dépendance nécessaire d'un commerce de détail,
- les installations soumises à un régime de déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont la dépendance nécessaire de locaux à usage de commerces et d'activités de services, ou de services publics,
- l'aménagement des constructions existantes soumises à déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que le projet vise à réduire les nuisances et assure une amélioration de la desserte et de l'aspect de la construction en question,
- les constructions modulaires occupant les terrains plus de trois mois si elles sont liées à la nécessité de travaux, au fonctionnement d'un service public ou à la commercialisation de lots et ne sont pas destinées à répondre à des besoins permanents (bureaux, locaux sociaux),
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement sur la zone, à condition qu'ils soient nécessaires :
    - à la réalisation des constructions ou d'aménagement autorisées dans la zone,
    - aux travaux de protection contre les inondations les risques et ou les nuisances,
    - à la restauration des milieux humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol,
    - aux équipements de distribution d'énergie et aux travaux d'entretien ou de maintenance de ces ouvrages à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone et qu'ils ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

## UB 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme résidentiel de 3 logements et plus, 40 % minimum de ce programme doit comporter des logements de 3 pièces et plus.
- En application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, des linéaires commerciaux sont représentés au plan de zonage, sur lesquels l'enjeu est de préserver et de développer l'activité commerciale de détail et de proximité, en rez-de-chaussée des constructions.

# CHAPITRE UB 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UB 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### UB 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### *a) Implantation par rapport à la RN 184 et l'A 15*

Se référer aux marges de recul reportées au plan de zonage.
Zone non aedificandi : inconstructibilité pour toute construction, à l'exception des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux.
Marge de recul : inconstructibilité pour les habitations, à l'exception de la seule modification sans extension des constructions déjà existantes, de leur reconstruction dans les deux ans après sinistre, et de la réalisation de locaux à usage de stationnement résidentiel.

#### *b) Implantation par rapport aux autres voies*

- **Dispositions générales**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit respecter un recul minimal de 2 mètres depuis l'alignement.

**Exception** :
Les prescriptions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone à l'exception des constructions relevant de la sous destination « autres équipements recevant du public » et les lieux de culte.

- **Recul** :

Dans les marges de recul sont exclusivement autorisés les constructions ou ouvrages (hors piscines) s'élevant à moins de 60 cm du sol existant avant travaux, les rampes d'accès au sous-sol, les saillies et les installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux.
Les constructions et les ouvrages liés au stationnement ne sont pas autorisés en sous-sol dans la marge de recul.

- **Constructions existantes :**

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022, les extensions et les surélévations pourront être édifiées dans la continuité bâtie de la construction existante, sans aggraver la situation existante au regard des dispositions du présent règlement.

#### *c) Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche. Aucune construction, à l'exception des clôtures, n'est admise à moins de 2 mètres du talus du domaine ferroviaire.

### *d) Implantation par rapport aux berges de l'Oise*

Les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 30 mètres du sommet de la berge de l'Oise.

### *e) Implantation par rapport aux berges des autres cours d'eau*

Les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 6 mètres par rapport au sommet de la berge des autres cours d'eau.

**Exception** :
Les prescriptions des alinéas c), d) et e) ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

## UB 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Pour l'application des présentes dispositions, la hauteur des constructions correspond à la distance au nu de la façade de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le calcul de la hauteur se fera à partir de la cote du premier plancher utile et non celle du terrain naturel.*

### *a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ou sur l'une d'entre elles. A défaut elles doivent respecter les marges d'isolement définies au c) du présent article. Les constructions situées sur les limites séparatives ne devront pas comporter de baies.

### *b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain*

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement prévues au c) du présent article sauf si la construction implantée sur la limite présente à son point le plus haut une hauteur inférieure à 2,60 mètres.

### *c. 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 avec un minimum de 5 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

**Exceptions** :
Les prescriptions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone et aux ouvrages et installations nécessaires aux services de réseaux publics ou d'intérêt collectif,

- aux annexes d'une d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire ; cette dérogation n'est valable que pour une seule annexe par unité foncière à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022,
- aux surélévations et aux extensions des constructions principales d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² à la condition qu'elles ne rompent pas l'harmonie générale d'une opération groupée et sous réserve :
  - qu'elles n'aient pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
  - et qu'en cas de création de baies nouvelles celles-ci respectent le retrait prévu par la règle.
  Cette dérogation n'est valable que pour une seule extension d'une même construction à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022.
- aux piscines découvertes ou piscines couvertes dont la couverture a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m, qui devront néanmoins s'implanter à 2 mètres minimum des limites.

### UB 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Pour l'application des présentes dispositions, la hauteur des constructions correspond à la distance, au nu de la façade de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le calcul de la hauteur se fera à partir de la cote du premier plancher utile et non celle du terrain naturel.*

La distance séparant deux façades éclairées doit correspondre à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 mètres.

Si la façade de la construction la moins élevée ne comprend pas de baies, la distance entre les deux constructions sera égale à la hauteur de la construction la moins élevée avec un minimum de 4 mètres.

Si les façades en vis-à-vis des deux constructions ne comprennent aucune baie, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la moins élevée sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres.

**Exceptions** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone,
- aux ouvrages et installations nécessaires aux services de réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- aux annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire ; cette dérogation n'est valable que pour une seule annexe par unité foncière à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022,
- aux surélévations et aux extensions des constructions principales d'une d'emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² à la condition qu'elles ne rompent pas l'harmonie générale d'une opération groupée et sous réserve :
  - qu'elles n'aient pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
  - et qu'en cas de création de baies nouvelles celles-ci respectent le retrait prévu par la règle.

Cette dérogation n'est valable que pour une seule extension d'une même construction à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022.

### UB 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 35 % de l'unité foncière.

**Exceptions** :
Sous réserve de ne pas rompre l'harmonie générale d'une opération groupée, ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone à l'exception des constructions relevant des sous destination « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte »,
- aux ouvrages et installations nécessaires aux services de réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- aux vérandas et aux verrières d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur hors tout de 3,50 mètres, limitées à une unité par unité foncière,
- aux annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire. Cette dérogation n'est valable que pour une seule annexe par unité foncière à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022.

### UB 2.1.5 Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions correspond à la distance, en tous points de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et le faîtage du toit sans qu'il soit tenu compte des antennes, ouvrages techniques ou cheminées. Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le calcul de la hauteur se fera à partir de la cote du premier plancher utile et non celle du terrain naturel.*

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres et R+3. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres et R+3+C dans le cas de la réalisation d'une toiture dont la pente est comprise entre 30 et 45°.
Un seul niveau de combles est autorisé.

**Exceptions** :
Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

## UB 2.2 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### UB 2.2.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### *a) Volume et aspect général*

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 compatibles avec le site et le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings, ...) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les murs des annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Un soin particulier devra être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.

Les vérandas ne peuvent être autorisées que si elles sont de type atelier/verrière. Elles devront être soutenues d'une structure maçonnée d'au moins 1 mètre de hauteur et traitées dans la composition d'ensemble des volumes des façades et pignons existants.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier et à offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

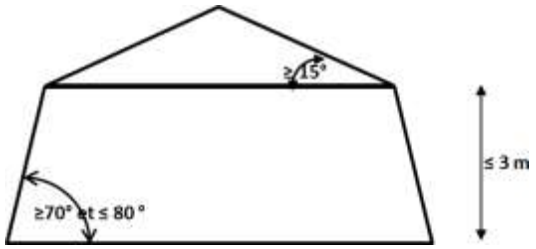
### *b) Toiture des constructions*

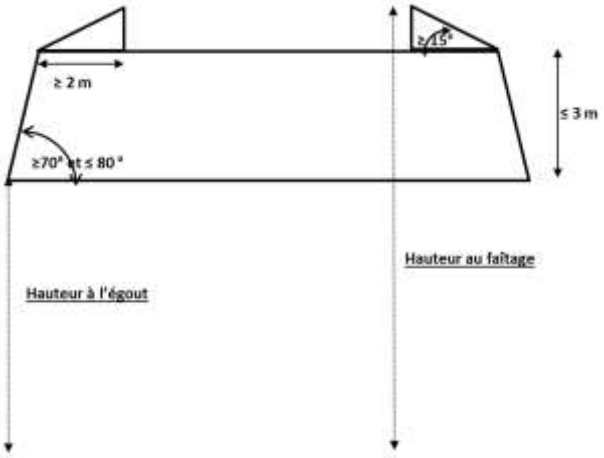
Constructions existantes : les matériaux existants (type tuile ou ardoise) doivent être conservés.

Constructions nouvelles : la couverture peut être de l'ardoise, de la petite tuile plate ou de la tuile mécanique petit moule ou aspect petit moule brun-ocré d'aspect vieilli, à l'exclusion de la teinte uniformément rouge ou brun chocolat.

**<u>Prescriptions à respecter pour les toitures terrasses</u>**
Les toitures-terrasses devront être végétalisées à hauteur de 80% sur un substrat d'au moins 20 centimètres d'épaisseur. Ce pourcentage peut être réduit en cas d'impossibilité technique ou d'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**<u>Prescriptions à respecter pour les toitures à la Mansart</u>**
La hauteur du brisis ne pourra pas dépasser 3 mètres, et devra avoir un angle compris entre 70° et 80°.
Le terrasson aura un angle minimum de 15°.
Si le terrasson est coupé, il devra avoir une profondeur minimale de 2 m, et la partie « terrasse » ne devra pas dépasser le point haut du terrasson. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère et/ou à l'égout ne s'appliquera pas à la partie « terrasse ».



Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes…) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Les couvertures en matériaux ondulés, bac acier pour les constructions principales à destination d'habitat, fibrociment, bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité bruts sont interdits.
Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

**Exception** : les prescriptions relatives aux alinéas a) et b) ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

### *c) Ouvrages techniques*

Les coffrets et postes d'électricité et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres, doivent être intégrés soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre de la construction. Ils ne pourront pas dépasser du nu du mur ou du mur bahut.

Les appareils techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, conditionnement d'air ainsi que les gaines de ventilation) ne devront pas être placés en saillie sur les façades. Ils devront être intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

L'insertion des capteurs solaires sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise. Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les descentes d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur les façades en vis-à-vis du domaine public sont interdites.

L'implantation éventuelle des antennes paraboliques ne devra pas nuire à l'esthétique des constructions. Dans la mesure du possible, elles seront implantées du côté des espaces internes à l'opération, de manière à ne pas être perceptibles depuis les voies publiques.

### *d) Les clôtures :*

**Dispositions générales**
Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits. En bordure de voie sont en outre interdits le bois, les treillages, canisses, écrans de tôle, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande)

Les murs de clôture en pierres, moellons de calcaire, meulières, briques…) sont conservés, restaurés ou reconstituées dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

La hauteur maximum des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage aux interstices de 15 cm minimum.

**Dispositions applicables en bordure de voie :**
Dans le cas de l'implantation d'une construction en recul depuis l'alignement, les clôtures pourront être composées soit d'un barreaudage vertical, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical pouvant être associé à un festonnage métallique de couleur identique à la grille. Les grilles à claire-voie seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain et de hauteur équivalente.

**Dispositions applicables sur les limites latérales et de fond :**
Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales.

**Exception** : les prescriptions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone à l'exception des constructions relevant de la sous destination « autres équipements recevant du public » et les lieux de culte, à l'exploitation du domaine ferroviaire ainsi qu'aux murs de soutènement.

## UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

### UB 2.3.1 Traitement paysager

#### *a) Plantations existantes*

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, une compensation est exigée avec une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

#### *b) Obligation de planter*

1) Une proportion au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière devra être aménagée en espaces verts de pleine terre.
   Les espaces de pleine terre doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m².
2) Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement conformément aux dispositions de l'article UB 2.1.1, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, …).

3) Pour les opérations de constructions nouvelles de plus de 100 logements et opérations d'ensemble de plus de 100 logements (ZAC, Permis d'Aménager ou Permis de Construire valant division), il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface minimale de 10 % de la superficie totale du terrain de projet.
4) Les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 places doivent prévoir des plantations à la périphérie et un arbre de haute tige pour 5 places. Un aménagement végétal représentant 10 % de la surface sera exigé pour les aires de stationnement non couvertes d'une superficie supérieure à 500 m².
5) Les parkings situés à proximité des limites séparatives des habitations doivent être séparés de celle-ci par une haie à feuillage persistant.
6) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, …).
7) Les espaces libres sur dalle seront végétalisés dans la majeure partie de leur superficie, avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 centimètres d'épaisseur.
8) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.
9) Les alignements d'arbres repérés au plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3) doivent être préservés et complétés.
10) Les éléments techniques situés à la base des mâts et pylônes de communications numériques seront obligatoirement clôturés et masqués par la plantation d'une haie végétale composée d'essences persistantes.
11) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes.

<u>Parmi les arbres, les plus allergisants sont</u> :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

<u>Parmi les graminées, les plus allergisantes sont</u> :

- La phlélole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

<u>Parmi les herbacées les plus allergisantes sont</u> :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

*Source : <u>https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens</u>*

### *c) Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

Les Espaces Verts Protégés (EVP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.
Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP (racines etc…) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes.

Les prescriptions applicables aux espaces verts protégés identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comportent un régime d'exceptions pour les coupes el abattages d'arbres prévu à l'article L.421- 4, qui est le même que celui des espaces boisés classés (art. L.113-1&2). Ainsi aucune déclaration préalable n'est requise lorsque les arbres sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

<u>Sur les EVP inscrits sur les cœurs d'îlots et fonds de jardins</u> :
Toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m²

<u>Sur les EVP inscrits sur les espaces collectifs paysagers</u> :
Toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, …) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

## UB 2.3.2 Traitement environnemental

***a) Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.
Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

***b) Zones humides avérées « A » de classe (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les comblements, affouillements et exhaussements.
- la création de plans d'eau.
- le drainage, le remblaiement, le comblement.
- l'imperméabilisation des sols.

## UB 2.3.3 Performances énergétiques

***a)*** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UB 2.1.1, UB 2.2.2 et UB 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

***b)*** En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, la performance énergétique de la construction devra être rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.

***c)*** Dans le cas de constructions nouvelles, les constructions à énergie positive bénéficieront d'un bonus de 20% sur le taux d'emprise au sol maximal autorisé.

***d)*** Dans le cas de rénovation de constructions existantes prévue par la Règlementation Thermique applicable, les propriétaires pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique. Si la performance énergétique de la réglementation en vigueur est conforme au label Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation, un bonus de 15 % sur le taux d'emprise au sol maximal autorisé sera accordé.

***e)*** Les constructions (soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce ainsi que les constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public) créant plus de 500m² d'emprise au sol doivent respecter l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

## UB 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprise voies publiques ou privées.

Les places commandées sont limitées à 10% des besoins et comptent pour moitié.

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 logements, les places seront réalisées au moins pour moitié en sous-sol.
Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le stationnement ne pourra être réalisé au-dessus de la côte des plus hautes eaux augmentée de 0,5 m.

### UB 2.4.1 Dispositions générales

**Caractéristiques des places** :

Les places de stationnement doivent présenter les caractéristiques suivantes :
- 5 m de longueur
- 2.3 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
    - perpendiculaires : 6 m
    - en épis à 45°: 3 m
    - en épis à 60°: 4.5 m
    - longitudinaux : 4 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :
- 5 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
    - perpendiculaires : 6 m

Les parkings doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules et des vélos, répondant aux conditions répondant aux conditions de sécurité et de confort.

### UB 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions

Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous destinations ou aux changements d'usage de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.
En cas de division d'un immeuble ou d'un pavillon en plusieurs logements emportant création de surface de plancher supplémentaire, les normes de stationnement explicitées ci-dessous doivent être respectées.

Toute création de surface de plancher supplémentaire déclenche l'application des normes ci-dessous**.**

Le nombre d'emplacements de stationnement calculés, selon les normes édictées au présent article, doit être arrondi au nombre entier supérieur le plus proche s'il aboutit à la détermination d'un nombre dont la décimale est supérieure à 0,3.

### *a) Habitation : Logements et hébergement*

1- 2 places jusqu'à 130 $m^2$ de surface de plancher.
Au-delà de cette surface, 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
<u>Logements sociaux</u> : 1 place par logement conformément à l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme.

2- En plus de la norme prévue au 1, lorsque le projet comprend la réalisation de plus de 10 logements, un nombre équivalent à 10% de places de stationnement doit être prévu pour les visiteurs.
Ces places seront aisément accessibles et identifiables. Le pétitionnaire est tenu de préciser les modalités de leur gestion collective.

3- le nombre de places résultants de l'application du barème défini aux 1 et 2 ci-dessus est plafonné à 2,25 places par logement.

4- Pour la sous-destination hébergement (Foyers-Logements de personnes âgées, résidences étudiantes, des établissements d'hébergement de personnes handicapées, des résidences sociales, foyers de travailleurs migrants ou des maisons-relais) : 0,50 place par unité d'habitation assimilable à un logement. En outre, il est exigé 0,75 place par poste de travail permanent prévu dans l'ouvrage.

5- En plus de la norme prévue au 4, lorsque le projet comprend la réalisation de plus de 10 logements, un nombre équivalent à 10% de places de stationnement doit être prévu pour les visiteurs.
Ces places seront aisément accessibles et identifiables. Le pétitionnaire est tenu de préciser les modalités de leur gestion collective.

### *b) Artisanat et commerce de détail :*

1. Il est exigé au minimum 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
2. Les installations destinées au commerce et à la réparation automobile doivent toutefois comporter le nombre d'emplacements correspondant au nombre de véhicules confiés à l'exploitant ou détenus par lui.

### *c) Restauration :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour 4 m² de salle de restaurant.

### *d) Activités de services avec l'accueil d'une clientèle :*

1. Il est exigé au minimum 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
2. Les installations destinées aux services de location de véhicules doivent toutefois comporter le nombre d'emplacements correspondant au nombre de véhicules confiés à l'exploitant ou détenus par lui.
3. Pour les activités médicales et para médicales, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

### *e) Hébergement hôtelier et touristique :*

Il est exigé 0,75 place de stationnement par chambre ainsi que la réalisation d'un emplacement pour les cars.

### *f) Bureaux :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

### *g) Equipements d'intérêt collectif et services publics :*

Il est exigé 0,75 place par poste de travail permanent prévu dans l'ouvrage.
Si l'équipement est également un Etablissement Recevant du Public, il doit être prévu 0,25 place par personne comprise dans la capacité d'accueil.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- si la construction est située à moins de 100 m d'un parking public,
- pour les établissements d'enseignement primaire ainsi que les constructions relevant de la sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public, des administraiotns publiques ou assimilées ».

### *h) Stationnement vélo :*

Les locaux destinés au stationnement des vélos doivent être aisément accessibles.

| Catégories de bâtiments | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos |
|---|---|---|---|
| Bâtiments neufs équipés de places de stationnement | | | |
| - Ensemble d'habitation<br>- (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) | Sans objet | Occupants | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| - Bâtiments à usage industriel ou tertiaire<br>- constituant principalement un lieu de travail | Sans objet | Salariés | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |
| - Bâtiments accueillant un service public | Sans objet | Agents | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| | | Usagers | 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| - Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques | Sans objet | Clientèle | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |

# CHAPITRE UB 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## UB 3.1 ACCES ET DESSERTE

### 1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, …). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

### 2. Voirie de desserte

Les voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 7 mètres (chaussée, trottoir, accotement). Toutefois, cette emprise peut être réduite à 3,5 mètres pour les opérations comportant moins de 5 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité conformément aux règles de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

Les voies nouvelles en impasse doivent avoir une longueur maximale de 40 mètres (cumul de la voie en impasse existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022 et de ce qui est à créer) et une largeur minimale de 5,50 mètres.

### 3. Accès

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

Par unité foncière, un seul accès véhicules est autorisé pour tout projet dont la façade principale est inférieure ou égale à 25 m. Au-delà, un second accès véhicules pourra être aménagé. Si la parcelle se situe sur 2 voiries différentes, l'accès véhicules autorisé sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Les accès destinés à la desserte d'une construction doivent avoir une largeur comprise entre 3 et 3,50 mètres.

Les accès doivent être réalisés conformément au règlement du gestionnaire.

En cas de division parcellaire, la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès.

## UB 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 2) Assainissement

#### *a) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, après une pré-épuration si nécessaire.
En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

#### *b) Eaux pluviales*

- **Dispositions quantitatives générales**

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux. La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera mise en œuvre prioritairement par infiltration et/ou stockage-évacuation.

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en oeuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose). Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- **Dispositions quantitatives sur les zones sensibles**

- <u>Zones à fortes contraintes hydrauliques</u> (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU)
*Ces zones correspondent aux bassins versants dont les réseaux d'assainissement des eaux pluviales ont montré des débordements et des mises en charges importantes lors de la modélisation.*

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.
En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant ou directement dans l'Oise. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU).
Les réseaux d'eaux pluviales devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

- Installations classées
Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdire. Le pétitionnaire contactera la DRIEE pour la mise en œuvre des dispositions.

- **Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débourbage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débourbage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

### 3) Ordures ménagères et tri sélectif

#### a) Dispositions spécifiques pour les constructions nouvelles

Toute construction ou groupement de constructions supérieur à 3 logements doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par logement. A partir de 50 logements, ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.
Ce local sera clos et connecté à l'espace public.

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation, ces locaux doivent être situés au rez-de-chaussée et satisfaire aux contraintes techniques de la collecte sélective en porte à porte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles à destination d'habitation qui comportent moins de trois logements.

Pour les constructions nouvelles à destination autre que d'habitation, ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, mais préférentiellement en rez-de-chaussée.
En cas de mixité des destinations, ces locaux doivent répondre aux besoins de la collecte sélective des déchets de chacune des destinations.

**b) Dispositions spécifiques aux travaux sur constructions existantes**

Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction de transformations ou de division de bâti, les dispositions de l'alinéa a) s'appliquent. Cependant dans le cas, où les locaux d'ordures ménagères existants seraient indépendants de la construction principale et visibles depuis le domaine public, ceux-ci seront obligatoirement masqués par la plantation d'une haie végétale composée d'essences persistantes.

### 4) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

### 5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### 6) Réseau de communication électronique

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile sont interdits :
- à moins de 300 mètres des murs d'enceinte ou en son absence de l'unité foncière des Monuments Historiques du parc de l'abbaye de Maubuisson et du parc Le Nôtre,
- à moins de 180 mètres du sommet de la berge de l'Oise.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

# LA ZONE UC

La zone UC englobe d'une part, les secteurs de la commune qui ont accueilli les grandes opérations d'habitat des années 1950 à 1970, caractérisées par la densité et la hauteur des constructions, et d'autre part, les unités foncières occupées par le logement collectif plus récent et de gabarit plus réduit.

Elle comprend un secteur :
Secteur UCa : qui correspond au secteur fermant la place Montesquieu.

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Poursuivre si besoin les efforts de diversification et requalification des quartiers d'habitat social des années 50/70.
- Préserver les éléments végétaux et bâtis de qualité qui participent à la structuration et à l'identification de ces quartiers.
- Offrir une diversité résidentielle (logements individuels et habitat collectif) organisée autour de nouveaux espaces publics et d'aménagements paysagers.
- Poursuivre la destination multifonctionnelle de ces secteurs.

## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Saint-Ouen l'Aumône.

1- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone UC est concernée par le zonage règlementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 5) et notamment par :

- Les **zones bleues** sont les secteurs urbanisés exposés à un aléa moyen. Le PPRi précise que ces zones ne font pas obstacle à l'urbanisation. Toutefois, les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées pour garantir la sécurité des biens et des personnes, garantir la qualité des eaux et sauvegarder les fonctions hydrauliques de la rivière.
- Les **zones turquoises** sont composées des secteurs situés un peu au-dessus de la crue de référence et peuvent être inondables par une crue d'occurrence supérieure à cette dernière ou par remontée de nappe. Elles ne constituent pas a priori des secteurs pouvant être atteints directement par la crue de référence de l'Oise. La zone turquoise ne fait pas obstacle à l'urbanisation. Le PPRi précise toutefois que les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées.
- Les **zones vertes** correspondent aux secteurs naturels ou très peu urbanisés qui sont destinés à conserver leur fonction de champ naturel d'expansion des crues. Le PPRi précise que le maintien à l'écart de tout développement de l'urbanisation doit être recherché pour permettre à ces zones naturelles d'expansion des crues de pouvoir jouer leur rôle de régulation hydraulique.

2- Protection des zones humides

Une partie de la zone UC est concernée par des zones humides (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article UC 2.3.2 du présent règlement).

3- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

Les carrières situées sur le territoire de Saint-Ouen-L'Aumône sont soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme qui vaut Plan de Prévention des Risques Naturels. Ces périmètres ont été définis par arrêté préfectoral en date du 08/04/1987 et entraînent une servitude de type PM1. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).
Cette servitude oblige à soumettre à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans les secteurs identifiés. L'Inspection Générale des Carrières pourra assortir son avis de prescriptions spéciales destinées à assurer la stabilité des sols et la sécurité des ouvrages.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées y compris celles non soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôles d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les rejets d'eaux pluviales directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits, ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme ».

4- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

5- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UC est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U. Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 10 mai 2001, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6 jointe dans la pièce 6 du PLU.

6- Espaces Verts à Protéger (EVP) identifiés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Les Espaces Verts à Protéger figurant sur le document graphique 5.3 sont soumis aux dispositions de l'article UC 2.3.1 du présent règlement.

7- Monuments historiques

Une partie de la zone UC est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).

8- Eléments de patrimoine bâti à protéger identifiés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les Secteurs d'Intérêt Architectural et les bâtiments protégés figurant sur le document graphique 5.3 sont soumis aux dispositions des articles UC 2.2.2 et UC 2.2.3 du présent règlement.

9- Canalisations de transport de matières dangereuses

Des canalisations de gaz sont présentes en certains points du territoire communal. Leurs exploitants sont tenus d'en assurer la sécurité vis-à-vis des constructions et installations proches en application de l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Les projets situés à proximité de ces ouvrages peuvent être soumis à certaines limitations. L'information relative à ces risques figure dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 10.

10- Alluvions tourbeuses compressibles

Une partie de la zone UC comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (Cf. carte contraintes sols et sous-sol figurant dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 10). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

11- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et constructions lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

# CHAPITRE UC 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UC 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

| Destinations / Sous-destinations | | UC | UCa |
|---|---|---|---|
| **Habitation** | *Logement* | | |
| | *Hébergement* | | |
| **Commerce et activités de service** | *Artisanat et commerce de détail* | | |
| | *Restauration* | | |
| | *Commerce de gros* | | |
| | *Activités de service avec l'accueil d'une clientèle* | | |
| | *Hébergement hôtelier* | | |
| | *Hébergement touristique* | | |
| | *Cinéma* | | |
| **Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires** | *Industrie* | | |
| | *Entrepôt* | | |
| | *Cuisine dédiée à la vente en ligne* | | |
| | *Bureau* | | |
| | *Centre de congrès et exposition* | | |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | *Locaux et bureaux 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* | | |
| | *Lieux de culte* | | |
| | *Autres équipements recevant du public* | | |
| **Exploitations agricoles et forestières** | *Exploitation agricole* | | |
| | *Exploitation forestière* | | |

| | |
|---|---|
| | Autorisé |
| | Admis sous condition |
| | Interdit |

Par ailleurs, sont également interdits :

- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone,
- est interdit le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service pour créer du logement de l'habitation dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique (pièce 5.1),
- les constructions soumises à un régime d'autorisation et d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, épaves automobiles, matériaux de construction, compactage, végétaux, déchets …),
- le stationnement des caravanes non remisées et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet et les résidences mobiles ou d'habitation légères et de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Par ailleurs, sont uniquement admis sous conditions particulières :

- La subdivision de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 50 m² de surface de plancher, et que la performance énergétique soit rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation. Les logements créés devront en outre offrir toutes les conditions d'habitabilité (sanitaires autonomes),
- les locaux à usage d'activités artisanales si ces activités sont la dépendance nécessaire d'un commerce de détail,
- le commerce dès lors que sa superficie n'excède pas 600 m² de surface de plancher au regard du total des lots détenus par le pétitionnaire en jouissance exclusive et particulière ou en pleine propriété sur une même unité foncière (y compris les réserves), sauf en secteur UCa,
- les installations soumises à un régime de déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont la dépendance nécessaire de locaux à usage de commerces et d'activités de services, ou de services publics,
- l'aménagement des constructions existantes soumises à déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que le projet vise à réduire les nuisances et assure une amélioration de la desserte et de l'aspect de la construction en question,
- les constructions modulaires occupant les terrains plus de trois mois si elles sont liées à la nécessité de travaux, au fonctionnement d'un service public ou à la commercialisation de lots et ne sont pas destinées à répondre à des besoins permanents (bureaux, locaux sociaux),
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement sur la zone, à condition qu'ils soient nécessaires :
    - à la réalisation des constructions ou d'aménagement autorisées dans la zone,
    - aux travaux de protection contre les inondations les risques et ou les nuisances,
    - à la restauration des milieux humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol,
    - aux équipements de distribution d'énergie et aux travaux d'entretien ou de maintenance de ces ouvrages à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
    - à la mise en sécurité des constructions et des aménagements autorisés.

## UC 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- En application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, des linéaires commerciaux sont représentés au plan de zonage, sur lesquels l'enjeu est de préserver et de développer l'activité commerciale de détail et de proximité, en rez-de-chaussée des constructions.

# CHAPITRE UC 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UC 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### UC 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### *a. Implantation par rapport aux voies*

- **Dispositions générales**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait.

- **Recul** :

Dans les marges de recul sont exclusivement autorisés les constructions ou ouvrages (hors piscines) s'élevant à moins de 60 cm du sol existant avant travaux, les rampes d'accès au sous-sol, les saillies et les installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux.
Les constructions et les ouvrages liés au stationnement ne sont pas autorisés en sous-sol dans la marge de recul.

#### *b. Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche. Aucune construction, à l'exception des clôtures, n'est admise à moins de 2 mètres du talus du domaine ferroviaire.

#### *c. Implantation par rapport aux berges de l'Oise*

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 30 mètres du sommet de la berge de l'Oise.

**Exception** :
Les prescriptions des alinéas b et c ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

### UC 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Pour l'application des présentes dispositions, la hauteur des constructions correspond à la distance, au nu de la façade de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le calcul de la hauteur se fera à partir de la cote du premier plancher utile et non celle du terrain naturel.*

Les constructions doivent respecter la marge d'isolement ci-après définie :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction avec un minimum de 5 mètres.
Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

**Exception** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone à l'exception des lieux de culte.

### UC 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Pour l'application des présentes dispositions, la hauteur des constructions correspond à la distance, au nu de la façade de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le calcul de la hauteur se fera à partir de la cote du premier plancher utile et non celle du terrain naturel.*

La distance séparant deux façades éclairées doit correspondre à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 mètres.

Si la façade de la construction la moins élevée ne comprend pas de baies, la distance entre les deux constructions sera égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé de la construction la moins élevée avec un minimum de 4 mètres.

Si les façades en vis-à-vis des deux constructions ne comprennent aucune baie, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la moins élevée sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres.

Dans le secteur UCa : entre deux constructions non jointes doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, avec un minimum de 4 mètres en cas de percements d'ouvertures ou de baies.

**Exception** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone à l'exception des lieux de culte.

### UC 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 25 % de l'unité foncière.

**Exception** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

### UC 2.1.5 Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions correspond à la distance, en tous points de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et le faîte du toit ou l'acrotère sans qu'il soit tenu compte des antennes, ouvrages techniques ou cheminées. Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le calcul de la hauteur se fera à partir de la cote du premier plancher utile et non celle du terrain naturel.*

La hauteur maximale est fixée à 16 mètres et R+4 en cas de toiture terrasse et à 19 mètres et R+4+C en cas de toiture en pente.

## UC 2.2 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### UC 2.2.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### *a) Volume et aspect général*

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 compatibles avec le site et le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings, ...) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les murs des annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Un soin particulier devra être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier et à offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

#### *b) Toiture des constructions*

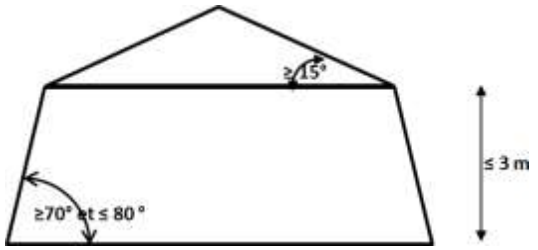
Constructions existantes : les matériaux existants (type tuile ou ardoise) doivent être conservés.

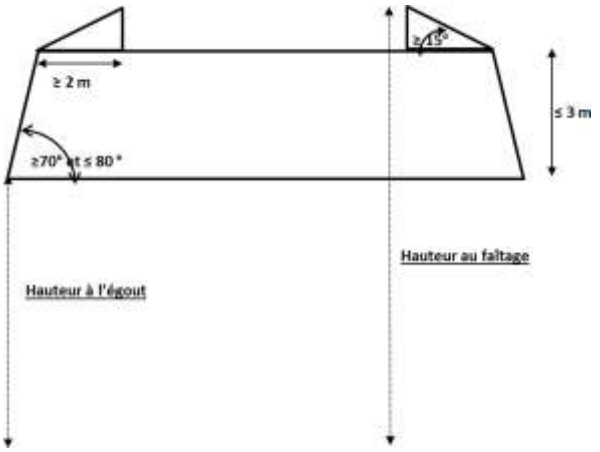
Constructions nouvelles : la couverture peut être de l'ardoise, de la petite tuile plate ou de la tuile mécanique petit moule ou aspect petit moule brun-ocré d'aspect vieilli, à l'exclusion de la teinte uniformément rouge ou brun chocolat.

**Prescriptions à respecter pour les toitures terrasses**
Les toitures-terrasses devront être végétalisées à hauteur de 80% sur un substrat d'au moins 20 centimètres d'épaisseur. Ce pourcentage peut être réduit en cas d'impossibilité technique ou d'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**Prescriptions à respecter pour les toitures à la Mansart**
La hauteur du brisis ne pourra pas dépasser 3 mètres, et devra avoir un angle compris entre 70° et 80°. Le terrasson aura un angle minimum de 15°.

Si le terrasson est coupé, il devra avoir une profondeur minimale de 2 m, et la partie « terrasse » ne devra pas dépasser le point haut du terrasson. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère et/ou à l'égout ne s'appliquera pas à la partie « terrasse ».




Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes…) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Les couvertures en matériaux ondulés, bac acier pour les constructions principales à destination d'habitat, fibrociment, bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité bruts sont interdits.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

**Exception** : les prescriptions relatives aux alinéas ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone à l'exception des constructions relevant de la sous destination « autres équipements recevant du public ».

### *c) Ouvrages techniques*

Les coffrets et postes d'électricité et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres, doivent être intégrés soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre de la construction. Ils ne pourront pas dépasser du nu du mur ou du mur bahut.

Les appareils techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, conditionnement d'air ainsi que les gaines de ventilation) ne devront pas être placés en saillie sur les façades. Ils devront être intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

L'insertion des capteurs solaires sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise. Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les descentes d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter

toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur les façades en vis-à-vis du domaine public sont interdites.

L'implantation éventuelle des antennes paraboliques ne devra pas nuire à l'esthétique des ~~bâtiments~~ constructions. Dans la mesure du possible, elles seront implantées du côté des espaces internes à l'opération, de manière à ne pas être perceptibles depuis les voies publiques.

***d) Clôtures*** **:**

**Dispositions générales**

Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits. En bordure de voie sont en outre interdits le bois, les treillages, canisses, écrans de tôle, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande)

Les murs de clôture en pierres, moellons de calcaire, meulières, briques…) sont conservés, restaurés ou reconstituées dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

La hauteur maximum des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.
L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage aux interstices de 15 cm minimum.

**Dispositions applicables en bordure de voie :**

Dans le cas de l'implantation d'une construction en recul depuis l'alignement, les clôtures pourront être composées soit d'un barreaudage vertical, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical. Les grilles à claire-voie seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

**Dans les secteurs concernés par les abords des monuments historiques,** les clôtures devront présenter un rapport de hauteur d'environ 1/3 pour le mur bahut et 2/3 pour la superstructure
Les portails ne devront pas excéder une longueur de 3, 50 mètres.

Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

**Dispositions applicables sur les limites latérales et de fond :**

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales.

**Exception** : les prescriptions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des lieux de culte, à l'exploitation du domaine ferroviaire ainsi qu'aux murs de soutènement.

# UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

## UC 2.3.1 Traitement paysager

### *a) Plantations existantes*

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, une compensation est exigée avec une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

### *b) Obligation de planter*

1) Une proportion au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière devra être aménagée en espaces verts de pleine terre. Cette proportion est ramenée à 15 % dans les unités foncières affectées à la reconstitution de l'offre locative sociale dans une opération de renouvellement urbain.
   Les espaces de pleine terre doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m².
   Secteur UCa : la superficie consacrée aux espaces verts doit être au moins égale à 20 %. Ils peuvent faire l'objet d'un aménagement sur dalle.

2) Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement conformément aux dispositions de l'article UC 2.1.1, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, …).
3) Pour les opérations de constructions nouvelles de plus de 100 logements et opérations d'ensemble de plus de 100 logements (ZAC, Permis d'Aménager ou Permis de Construire valant division), il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface minimale de 10 % de la superficie totale du terrain de projet.
4) Des écrans boisés ou talus seront exigés pour les aires de stationnement non couvertes dont la superficie sera supérieure à 1000 m². Pour les aires de stationnement non couvertes et qui comprennent plus de 10 places, les rangées de stationnement doivent être séparées par des rangées d'arbres ou des haies vives.
5) Les parkings situés à proximité des limites séparatives des habitations doivent être séparés de celle-ci par une haie à feuillage persistant.
6) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, …).
7) Les espaces libres sur dalle seront végétalisés dans la majeure partie de leur superficie, avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 centimètres d'épaisseur.
8) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.
9) Les alignements d'arbres repérés au plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3) doivent être préservés et complétés.

10) Les éléments techniques situés à la base des mâts et pylônes de communications numériques seront obligatoirement clôturés et masqués par la plantation d'une haie végétale composée d'essences persistantes.

11) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phlélole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

*Source : https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens*

### *c) Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

Les Espaces Verts Protégés (EVP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.
Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP (racines etc…) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes.

Les prescriptions applicables aux espaces verts protégés identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comportent un régime d'exceptions pour les coupes el abattages d'arbres prévu à l'article L.421- 4, qui est le même que celui des espaces boisés classés (art. L.113-1&2). Ainsi aucune déclaration préalable n'est requise lorsque les arbres sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l 'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

Sur les EVP inscrits sur les cœurs d'îlots et fonds de jardins :
Toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m²

Sur les EVP inscrits sur les espaces collectifs paysagers :
Toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, …) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

## UC 2.3.2 Traitement environnemental

***a) Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

***b) Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les comblements, affouillements et exhaussements.
- la création de plans d'eau.
- le drainage, le remblaiement, le comblement.
- l'imperméabilisation des sols.

## UC 2.3.3 Performances énergétiques

**a.** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UC 2.1.1, UC 2.2.2 et UC 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

**b.** En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, la performance énergétique de la construction devra être rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.

**c.** Dans le cas de constructions nouvelles, les constructions à énergie positive bénéficieront d'un bonus de 20% sur le taux d'emprise au sol maximal autorisé.

**d.** Dans le cas de rénovation de constructions existantes prévue par la Règlementation Thermique applicable, les propriétaires pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique. Si la performance énergétique de la réglementation en vigueur est conforme au label Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation, un bonus de 15 % sur le taux d'emprise au sol maximal autorisé sera accordé.

**e.** Les constructions (soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce ainsi que les constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public) créant plus de 500m² d'emprise au sol doivent respecter l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme.
Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

## UC 2.4 - STATIONNEMENT

### UC 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprise voies publiques ou privées.
Les places commandées sont limitées à 10% des besoins et comptent pour moitié.

Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le stationnement ne pourra être réalisé au-dessus de la côte des plus hautes eaux augmentée de 0,5 m.

**Caractéristiques des places** :

Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
- 5 m de longueur
- 2.3 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
    - perpendiculaires : 6 m
    - en épis à 45°: 3 m
    - en épis à 60°: 4.5 m
    - longitudinaux : 4 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les dimensions minimales suivantes :
- 5 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
    - perpendiculaires : 6 m

Les parkings doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules et des vélos, répondant aux conditions répondant aux conditions de sécurité et de confort.

## UC 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions

Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations et aux changements d'usage de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

En cas de division d'un immeuble ou d'un pavillon en plusieurs logements emportant création de surface de plancher supplémentaire, les normes de stationnement explicitées ci-dessous doivent être respectées.

Toute création de surface de plancher supplémentaire déclenche l'application des normes ci-dessous**.**

Le nombre d'emplacements de stationnement calculés, selon les normes édictées au présent article, doit être arrondi au nombre entier supérieur le plus proche s'il aboutit à la détermination d'un nombre dont la décimale est supérieure à 0,3.

### *a) Habitation : Logements et hébergement*

1- 2 places jusqu'à 130 m$^2$ de surface de plancher.
Au-delà de cette surface, 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
Logements sociaux : 1 place par logement conformément à l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme.

2- En plus de la norme prévue au 1, lorsque le projet comprend la réalisation de plus de 10 logements, un nombre équivalent à 10% de places de stationnement doit être prévu pour les visiteurs.
Ces places seront aisément accessibles et identifiables. Le pétitionnaire est tenu de préciser les modalités de leur gestion collective.

3- le nombre de places résultants de l'application du barème défini aux 1 et 2 ci-dessus est plafonné à 2,25 places par logement.

4- Pour la sous-destination hébergement (Foyers-Logements de personnes âgées, résidences étudiantes, des établissements d'hébergement de personnes handicapées, des résidences sociales, foyers de travailleurs migrants ou des maisons-relais) : 0,50 place par unité d'habitation assimilable à un logement. En outre, il est exigé 0,75 place par poste de travail permanent prévu dans l'ouvrage.

5- En plus de la norme prévue au 4, lorsque le projet comprend la réalisation de plus de 10 logements, un nombre équivalent à 10% de places de stationnement doit être prévu pour les visiteurs.
Ces places seront aisément accessibles et identifiables. Le pétitionnaire est tenu de préciser les modalités de leur gestion collective.

### *b) Artisanat et commerce de détail :*

Il est exigé au minimum 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

**Exception :**
Les normes de stationnement des commerces ne sont pas opposables aux commerces situés sur l'avenue du général de Gaulle, sur la rue Maurice Dampierre, et sur l'espace piéton du Grand Centre.

### *c) Restauration :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour 4 m² de salle de restaurant.

### *d) Activités de services avec l'accueil d'une clientèle~~.~~*

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
Pour les activités médicales et para médicales, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

**Exception :**
Les dispositions afférentes aux normes de stationnement des services ne sont toutefois pas opposables aux services situés sur l'avenue du général de Gaulle, sur la rue Maurice Dampierre, et sur l'espace piéton du Grand Centre.

### *e) Hébergement hôtelier et touristique :*

Il est exigé 0,75 place de stationnement par chambre ainsi que la réalisation d'un emplacement pour les cars.

### *f) Cinéma :*

Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs.

### *g) Bureaux :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

### *h) Equipements d'intérêt collectif et services publics :*

Il est exigé 0,75 place par poste de travail permanent prévu dans l'ouvrage.
Si l'équipement est également un Etablissement Recevant du Public, il doit être prévu 0,25 place par personne comprise dans la capacité d'accueil.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- si la construction est située à moins de 100 m d'un parking public,
- pour les établissements d'enseignement primaire ainsi que les constructions relevant de la la sous destination "locaux et bureaux accueillant du public, des administraiotns publiques ou asismilées ».

### *i) Stationnement vélo :*

Les locaux destinés au stationnement des vélos doivent être aisément accessibles.

| Catégories de bâtiments | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos |
|---|---|---|---|
| Bâtiments neufs équipés de places de stationnement | | | |
| - Ensemble d'habitation<br>- (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) | Sans objet | Occupants | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| - Bâtiments à usage industriel ou tertiaire<br>- constituant principalement un lieu de travail | Sans objet | Salariés | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |
| - Bâtiments accueillant un service public | Sans objet | Agents | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| | | Usagers | 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| - Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques | Sans objet | Clientèle | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |

# CHAPITRE UC 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## UC 3.1 ACCES ET DESSERTE

### 1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, …). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

### 2. Voirie de desserte

Les voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 7 mètres (chaussée, trottoir, accotement). Toutefois, cette emprise peut être réduite à 3,5 mètres pour les opérations comportant moins de 5 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité conformément aux règles de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

Les voies nouvelles en impasse doivent avoir une longueur maximale de 40 mètres (cumul de la voie en impasse existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022 et de ce qui est à créer) et une largeur minimale de 5,50 mètres.

### 3. Accès

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

Par unité foncière, un seul accès véhicules est autorisé pour tout projet dont la façade principale est inférieure ou égale à 25 m. Au-delà, un second accès véhicules pourra être aménagé. Si la parcelle se situe sur 2 voiries différentes, l'accès véhicules autorisé sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Les accès destinés à la desserte d'une construction doivent avoir une largeur comprise entre 3 et 3,50 mètres.

Les accès doivent être réalisés conformément au règlement du gestionnaire.

En cas de division parcellaire, la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès.

## UC 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 2) Assainissement

#### *a) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, après une pré-épuration si nécessaire.
En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

#### *b) Eaux pluviales*

- **Dispositions quantitatives générales**

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux. La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera mise en œuvre prioritairement par infiltration et/ou stockage-évacuation.

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose). Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- **Dispositions quantitatives sur les zones sensibles**

- <u>Zones à fortes contraintes hydrauliques</u> (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU)
*Ces zones correspondent aux bassins versants dont les réseaux d'assainissement des eaux pluviales ont montré des débordements et des mises en charges importantes lors de la modélisation.*

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.
En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant ou directement dans l'Oise. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU).
Les réseaux d'eaux pluviales devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

- Installations classées
Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdire. Le pétitionnaire contactera la DRIEE pour la mise en œuvre des dispositions.

- **Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débourbage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débourbage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

### 3) Ordures ménagères et tri sélectif

#### a) Dispositions spécifiques pour les constructions nouvelles

Toute construction ou groupement de constructions supérieur à 3 logements doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par logement. A partir de 50 logements, ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.
Ce local sera clos et connecté à l'espace public.

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation, ces locaux doivent être situés au rez-de-chaussée et satisfaire aux contraintes techniques de la collecte sélective en porte à porte. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles à destination d'habitation qui comportent moins de trois logements.

Pour les constructions nouvelles à destination autre que d'habitation, ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, mais préférentiellement en rez-de-chaussée.
En cas de mixité des destinations, ces locaux doivent répondre aux besoins de la collecte sélective des déchets de chacune des destinations.

**b) Dispositions spécifiques aux travaux sur constructions existantes**

Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction de transformations ou de division de bâti, les dispositions de l'alinéa a) s'appliquent. Cependant dans le cas, où les locaux d'ordures ménagères existants seraient indépendants de la construction principale et visibles depuis le domaine public, ceux-ci seront obligatoirement masqués par la plantation d'une haie végétale composée d'essences persistantes.

### 4) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

### 5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### 6) Réseau de communication électronique

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile sont interdits :
- à moins de 300 mètres des murs d'enceinte ou en son absence de l'unité foncière des Monuments Historiques du parc de l'abbaye de Maubuisson et du parc Le Nôtre,
- à moins de 180 mètres du sommet de la berge de l'Oise.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

# LA ZONE UE

La zone UE est une zone d'équipements publics et d'intérêt collectif. Elle est destinée à accueillir le projet du troisième collège de Saint-Ouen l'Aumône, son parvis et le projet de conforter les terrains paysagers situés le long de la sente des Petits Ponts.

La zone UE comprend un secteur UEa qui correspond aux emplacements uniquement destinés à recevoir des aménagements paysagers et/ou des aménagements de desserte et de stationnement.

Les règles édictées dans la zone UE sont appréciées au regard de chacun des lots.

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Permettre la réalisation du projet du troisième collège de Saint-Ouen l'Aumône pour pallier à la saturation des deux collèges (collège du Parc et collège Marcel Pagnol)

- Développer une cohérence de gabarit et d'image

- Porter une attention particulière au cadre de vie des riverains et à la transition paysagère avec les terres agricoles environnantes

- Permettre une intégration dans le grand paysage local

- Faire pénétrer le paysage au sein du projet

- Encadrer le volet environnemental de l'équipement

## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Saint-Ouen l'Aumône.

1- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

La zone UE est concernée par le zonage règlementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 5) et notamment par :

Les **zones turquoises** sont composées des secteurs situés un peu au-dessus de la crue de référence et peuvent être inondables par une crue d'occurrence supérieure à cette dernière ou par remontée de nappe. Elles ne constituent pas a priori des secteurs pouvant être atteints directement par la crue de référence de l'Oise. La zone turquoise ne fait pas obstacle à l'urbanisation. Le PPRi précise toutefois que les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées.

2- Protection des zones humides

La zone UE est concernée par des zones humides (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article UE 2.3.2 du présent règlement).

3- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique que la zone UE est concernée par un aléa faible (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

4- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UE est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres (RD922). Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U. Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 10 mai 2001, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6 jointe dans la pièce 6 du PLU.

5- Monuments historiques

La zone UE est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).

6- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et constructions lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

# CHAPITRE UE1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UE1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations | | | |
|---|---|---|---|
| | | UE | UEa |
| **Habitation** | *Logement* | | |
| | *Hébergement* | | |
| **Commerce et activités de service** | *Artisanat et commerce de détail* | | |
| | *Restauration* | | |
| | *Commerce de gros* | | |
| | *Activités de services avec l'accueil d'une clientèle* | | |
| | *Hébergement hôtelier et touristique* | | |
| | *Cinéma* | | |
| **Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires** | *Industrie* | | |
| | *Entrepôt* | | |
| | *Cuisine dédiée à la vente en ligne* | | |
| | *Bureau* | | |
| | *Centre de congrès et exposition* | | |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | *Locaux et bureaux 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* | | |
| | *Lieux de culte* | | |
| | *Autres équipements recevant du public* | | |
| **Exploitations agricoles et forestières** | *Exploitation agricole* | | |
| | *Exploitation forestière* | | |

| | |
|---|---|
| | Autorisé |
| | Admis sous condition |
| | Interdit |

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, épaves automobiles, matériaux de construction, compactage, végétaux, déchets …),
- Le stationnement des caravanes non remisées et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet et les résidences mobiles ou d'habitation légères et de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Par ailleurs, sont admis sous condition dans le secteur UE :

- Les constructions à usage d'enseignement.

- Les constructions à usage d'habitation qui répondent à des besoins de service et liés au fonctionnement du site.

- Les aménagements et installations de sports de plein air.

Par ailleurs, ne sont admis dans le secteur UEa que :

- Les aménagements paysagers et/ou des aménagements de desserte et de stationnement.

Par ailleurs, sont admis sous condition dans l'ensemble de la zone UE :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement sur la zone, à condition qu'ils soient nécessaires :
  - à la réalisation des constructions ou d'aménagement autorisées dans la zone,
  - aux travaux de protection contre les inondations les risques et ou les nuisances,
  - à la restauration des milieux humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol,
  - aux équipements de distribution d'énergie et aux travaux d'entretien ou de maintenance de ces ouvrages à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - à la mise en sécurité des constructions et des aménagements autorisés.

## UE 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Aucune prescription

# CHAPITRE UE2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UE 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### UE 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 2 mètres depuis le futur alignement correspondant au projet de réaliser un parvis piéton sécurisé et végétalisé.

Un linéaire, d'au moins 65 mètres de longueur de façades des bâtiments du collège, devra être implanté de façon parallèle à la D922 pour créer en arrière-plan un écran acoustique à la cour de récréation.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 1 mètre depuis l'aménagement de la voie verte et ses aménagements paysagers et de 3 mètres minimum depuis la sente de la Mortagne.

**Exception** : Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

### UE 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Pour l'application des présentes dispositions, la hauteur des constructions correspond à la distance, au nu de la façade de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le calcul de la hauteur se fera à partir de la cote du premier plancher utile et non celle du terrain naturel.*

#### *a) Implantation par rapport aux limites séparatives*

**a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H/2) de la construction avec un minimum de 5 mètres.

**b) Implantation par rapport aux limites en fond de terrain**

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement prévues au a) ci-dessus, sauf si la construction implantée sur la limite présente à son point le plus haut une hauteur inférieure à 2,60 mètres.

**Exception** : Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

### UE 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription.

### UE 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie totale du lot.

### UE 2.1.5 Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions correspond à la distance en tous points de l'emprise de la construction entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit. Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le calcul de la hauteur se fera à partir de la cote du premier plancher utile et non celle du terrain naturel.*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres maximum à l'acrotère.

## UE 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### UE 2.2.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### *e) Volume et aspect général*

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 compatibles avec le site et le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings, ...) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les murs des annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Un soin particulier devra être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier et à offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

#### *f) Toiture des constructions*

La couverture peut être de l'ardoise, de la petite tuile plate ou de la tuile mécanique petit moule ou aspect petit moule brun-ocré d'aspect vieilli, à l'exclusion de la teinte uniformément rouge ou brun chocolat.

**Prescriptions à respecter pour les toitures terrasses**
Au moins la moitié des toitures-terrasses devra être végétalisée. Ces toitures terrasses seront végétalisées sur au moins 50% de leur superficie sur un substrat compris entre 10 et 30 cm d'épaisseur. Ce pourcentage peut être réduit en cas d'impossibilité technique ou d'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes…) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Les couvertures en matériaux ondulés, bac acier pour les constructions principales à destination d'habitat, fibrociment, bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité bruts sont interdits.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

### *g) Ouvrages techniques*

Les coffrets et postes d'électricité et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres, doivent être intégrés soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre de la construction. Ils ne pourront pas dépasser du nu du mur ou du mur bahut.

Les appareils techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, conditionnement d'air ainsi que les gaines de ventilation) ne devront pas être placés en saillie sur les façades. Ils devront être intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

L'insertion des capteurs solaires sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise. Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### *h) Clôtures :*

Les clôtures seront en barreaudage thermolaqué côté espace public et en treillis soudé sur les autres limites séparatives.

**Dispositions applicables sur les limites latérales et de fond :**
Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive et arborée d'essences locales.
L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.

# UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

## UE 2.3.1 Traitement paysager

1) Les alignements d'arbres repérés au plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3) doivent être préservés sauf en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent.

2) Une proportion au moins égale à 20% de la superficie totale du lot devra être aménagée en espaces verts de pleine terre, sauf sur le lot « parvis ».

3) Pour les aires de stationnement non couvertes et qui comprennent plus de 10 places, les rangées de stationnement doivent être séparées par des rangées d'arbres ou des haies vives.

4) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, …).

5) Les espaces libres de toute construction et non occupés par les voies et allées doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m². Les allées seront préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, …).

6) Dans le secteur UE, les sols extérieurs (cour, plateau EPS) sont réalisés en enrobé écologique de teinte claire à liant végétal.

7) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, seront effectuées avec des essences locales.

8) Coefficient de compensation

Par principe, les espaces de pleine terre se situent prioritairement au niveau du sol.
Dans les cas où ce principe ne peut être mis en œuvre, peuvent être comptabilisés dans le calcul des surfaces de pleine terre d'autres espaces végétalisés en leur appliquant un coefficient de compensation énoncé dans le tableau ci-dessous.

| Nature de l'espace | Coefficient de compensation | Equivalence pour une surface de 100m² de pleine terre |
|---|---|---|
| **Espace de pleine terre** | 1 | 100m² |
| **Toiture végétalisée** | 0,50 | 50m² |
| **Surface végétalisée semi-perméable à l'eau,** telles que les dalles alvéolées, enrobé écologique à liant végétal, pavés filtrants, … | 0,30 | 33m² |

9) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phlélole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

*Source : https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens*

## UE 2.3.2 Traitement environnemental

### a) *Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)* (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

### b) *Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT)* (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les comblements, affouillements et exhaussements.
- la création de plans d'eau.
- le drainage, le remblaiement, le comblement.
- l'imperméabilisation des sols.

### UE 2.3.3 Performances énergétiques

Les constructions devront atteindre une performance énergétique RE2020.

Il devra être favorisé l'utilisation de matériaux notamment biosourcés tels que l'usage de façade à ossature bois, d'isolants en laine de bois ou revêtements de sol en linoleum lorsque cela est possible.

## UE 2.4 - STATIONNEMENT

### UE 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprise voies publiques ou privées.
Les places commandées sont limitées à 10% des besoins et comptent pour moitié.

**Caractéristiques des places** :

Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
- 5 m de longueur
- 2.3 m au minimum de largeur sans obstacles

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les dimensions minimales suivantes :
- 5 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur

### UE 2.4.2 Normes de stationnement

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Toute création de surface de plancher supplémentaire déclenche l'application des normes ci-dessous**.**

Le nombre d'emplacements de stationnement calculés, selon les normes édictées au présent article, doit être arrondi au nombre entier supérieur le plus proche s'il aboutit à la détermination d'un nombre dont la décimale est supérieure à 0,3.

#### *a) Habitation : Logements :*

2 places jusqu'à 130 $m^2$ de surface de plancher.
Au-delà de cette surface, 1 place par tranche de 30 $m^2$ de surface de plancher.

#### *b) Equipements d'intérêt collectif et services publics :*

Le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

### *c) Stationnement vélo :*

| Catégories de bâtiments | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos |
|---|---|---|---|
| Bâtiments neufs équipés de places de stationnement | | | |
| - Ensemble d'habitation<br>- (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) | Sans objet | Occupants | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| - Bâtiments à usage industriel ou tertiaire<br>- constituant principalement un lieu de travail | Sans objet | Salariés | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |
| - Bâtiments accueillant un service public | Sans objet | Agents | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| | | Usagers | 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| - Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques | Sans objet | Clientèle | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |

# CHAPITRE UE3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## UE 3.1 ACCES ET DESSERTE

### 1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, …). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

### 2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent être réalisés conformément au règlement du gestionnaire de la D922 et permettre le passage des engins agricoles.

## UE 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 2) Assainissement

#### *a) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, après une pré-épuration si nécessaire.
En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

#### *b) Eaux pluviales*

- **Dispositions quantitatives générales**

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux. La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera mise en œuvre prioritairement par infiltration et/ou stockage-évacuation.

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.
En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de

la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose). Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- **Dispositions quantitatives sur les zones sensibles**

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU)
*Ces zones correspondent aux bassins versants dont les réseaux d'assainissement des eaux pluviales ont montré des débordements et des mises en charges importantes lors de la modélisation.*

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.
En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant ou directement dans l'Oise. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU).
Les réseaux d'eaux pluviales devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

- Installations classées
Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdire. Le pétitionnaire contactera la DRIEE pour la mise en œuvre des dispositions.

- **Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débourbage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débourbage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

### 3) Ordures ménagères et tri sélectif

Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du document « Recommandations aux aménageurs en matière de gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (en annexe 6.7.3.2).

*Pour rappel, l'ensemble des préconisations de la CACP relatives aux déchets pour les projets d'aménagement sont récapitulées dans l'annexe 1 du Règlement de collecte « Guide méthodologique et technique à destination des aménageurs relatif à la gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (annexe 6.7.3.2), et également disponible sur le site internet de la CACP :*

*https://www.cergypontoise.fr/gestion-des-dechets (Document contractuel n°00)*

Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte de la CACP. Pour rappel, le dépositaire se doit de construire son bâtiment de façon à ce qu'il puisse être géré correctement.

Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération

Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère
Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la règlementation en vigueur.

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation, ces locaux doivent être situés au rez-de-chaussée et satisfaire aux contraintes techniques de la collecte sélective en porte à porte. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles à destination d'habitation qui comportent moins de trois logements.

Pour les constructions nouvelles à destination autre que d'habitation, ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, mais préférentiellement en rez-de-chaussée.
En cas de mixité des destinations, ces locaux doivent répondre aux besoins de la collecte sélective des déchets de chacune des destinations.

- **Autres réseaux**

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

- **Alimentations pour véhicules rechargeables**

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- **Réseau de communication électronique**

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

# LA ZONE UG

La zone UG regroupe l'ensemble des quartiers pavillonnaires de la commune.
Elle comprend d'une part les secteurs d'habitat individuel traditionnel, réalisé de manière individualisée, situés notamment dans le quartier d'Epluches, le lotissement de Maubuisson, le quartier du Mail, le secteur rue de Maubuisson – rue Pagnère, l'ensemble des Beaux-Vents – rue d'Herblay, les quartiers de l'Eglise et de l'Ecluse.

Elle comporte également deux secteurs UGa et UGb englobant les opérations groupées, souvent structurées à partir d'une voirie en boucle, et marquées par une densité plus forte et une homogénéité recherchée :

Secteur UGa :
Les Bourseaux
La résidence Ile-de-France
Le quartier des Beauvents
La résidence du Golf
Le secteur individuel du quartier Colbert – Michel de l'Hospital – rue Sully
Le quartier Saint Hilaire
Une partie de la ZAC de la Gare de Liesse

Secteur UGb :
La zone pavillonnaire de la ZAC de la Gare de Liesse
La Résidence Clé Verte
Un secteur jouxtant la place Alexis de Tocqueville
Le secteur de la rue Pierre Boudet

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver l'ambiance résidentielle paysagère notamment des cœurs d'îlots.

- Préserver la morphologie générale des quartiers.

- Réguler la division parcellaire mais également endiguer les processus de division du bâti dans des secteurs fragilisés ou en voie de l'être.

- Permettre les extensions de façon maîtrisée.

## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Saint-Ouen l'Aumône.

1- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone UG est concernée par le zonage règlementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 5) et notamment par :

- Les **zones bleues** sont les secteurs urbanisés exposés à un aléa moyen. Le PPRi précise que ces zones ne font pas obstacle à l'urbanisation. Toutefois, les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées pour garantir la sécurité des biens et des personnes, garantir la qualité des eaux et sauvegarder les fonctions hydrauliques de la rivière.
- Les **zones turquoises** sont composées des secteurs situés un peu au-dessus de la crue de référence et peuvent être inondables par une crue d'occurrence supérieure à cette dernière ou par remontée de nappe. Elles ne constituent pas a priori des secteurs pouvant être atteints directement par la crue de référence de l'Oise. La zone turquoise ne fait pas obstacle à l'urbanisation. Le PPRi précise toutefois que les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées.
- Les **zones vertes** correspondent aux secteurs naturels ou très peu urbanisés qui sont destinés à conserver leur fonction de champ naturel d'expansion des crues. Le PPRi précise que le maintien à l'écart de tout développement de l'urbanisation doit être recherché pour permettre à ces zones naturelles d'expansion des crues de pouvoir jouer leur rôle de régulation hydraulique.

2- Protection des zones humides

Une partie de la zone UG est concernée par des zones humides (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article UG 2.3.2 du présent règlement).

3- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

Les carrières situées sur le territoire de Saint-Ouen-L'Aumône sont soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme qui vaut Plan de Prévention des Risques Naturels. Ces périmètres ont été définis par arrêté préfectoral en date du 08/04/1987 et entraînent une servitude de type PM1. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).
Cette servitude oblige à soumettre à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans les secteurs identifiés. L'Inspection Générale des Carrières pourra assortir son avis de prescriptions spéciales destinées à assurer la stabilité des sols et la sécurité des ouvrages.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées y compris celles non soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôles d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les rejets d'eaux pluviales directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits, ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme ».

4- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

5- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UG est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U. Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 10 mai 2001, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6 jointe dans la pièce 6 du PLU.

6- Monuments historiques

Une partie de la zone UG est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).

7- Canalisations de transport de matières dangereuses

Des canalisations de gaz sont présentes en certains points du territoire communal. Leurs exploitants sont tenus d'en assurer la sécurité vis-à-vis des constructions et installations proches en application de l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Les projets situés à proximité de ces ouvrages peuvent être soumis à certaines limitations. L'information relative à ces risques figure dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 10.

8- Espaces Verts à Protéger (EVP) identifiés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Les Espaces Verts à Protéger figurant sur le document graphique 5.3 sont soumis aux dispositions de l'article UG 2.3.1 du présent règlement.

9- Eléments de patrimoine à protégés identifiés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les Secteurs d'Intérêt Architectural et les bâtiments protégés figurant sur le document graphique 5.3 sont soumis aux dispositions des articles UG 2.2.2 et UG 2.2.3 du présent règlement.

10- Alluvions tourbeuses compressibles

Une partie de la zone UG comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (Cf. carte contraintes sols et sous-sol figurant dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 10). Ils sont par ailleurs, susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

11- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et constructions lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

# CHAPITRE UG1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UG 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

| | Destinations / Sous-destinations | UG | UGa | UGb |
|---|---|---|---|---|
| **Habitation** | *Logement* | | | |
| | *Hébergement* | | | |
| **Commerce et activités de service** | *Artisanat et commerce de détail* | | | |
| | *Restauration* | | | |
| | *Commerce de gros* | | | |
| | *Activités de service avec l'accueil d'une clientèle* | | | |
| | *Hébergement hôtelier* | | | |
| | *Hébergement touristique* | | | |
| | *Cinéma* | | | |
| **Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires** | *Industrie* | | | |
| | *Entrepôt* | | | |
| | *Cuisine dédiée à la vente en ligne* | | | |
| | *Bureau* | | | |
| | *Centre de congrès et exposition* | | | |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | *Locaux et bureaux 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* | | | |
| | *Lieux de culte* | | | |
| | *Autres équipements recevant du public* | | | |
| **Exploitations agricoles et forestières** | *Exploitation agricole* | | | |
| | *Exploitation forestière* | | | |

| | |
|---|---|
| | Autorisé |
| | Admis sous condition |
| | Interdit |

Par ailleurs, sont également interdits :

- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone,
- les nouvelles constructions à usage de restauration,
- les constructions soumises à un régime de déclaration, d'autorisation et d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, épaves de voiture, matériaux de construction, compactage, végétaux, déchets …),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf celle liée à l'exploitation de la champignonnière du Clos du Roi,

- le stationnement des caravanes non remisées et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet ainsi que les résidences mobiles ou d'habitation légères et de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,

Par ailleurs, sont admis sous conditions particulières :

- La subdivision de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 50 m² de surface de plancher, et que la performance énergétique soit rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation. Les logements créés devront en outre offrir toutes les conditions d'habitabilité (sanitaires autonomes),
- les locaux à usage de bureaux dans la limite de 50 m² de surface de plancher, sous réserve de présenter une capacité de stationnement au moins égale à une place pour 50 m² de bureaux ou d'être situés à moins de 150 m d'un parc de stationnement public,
- l'extension des constructions à usage de restauration, sous réserve de respecter les normes de stationnement,
- l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de respecter les normes de stationnement,
- les constructions modulaires occupant les terrains plus de trois mois si elles sont liées à la nécessité de travaux, au fonctionnement d'un service public ou à la commercialisation de lots et ne sont pas destinées à répondre à des besoins permanents (bureaux, locaux sociaux),
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la champignonnière du Clos du Roi,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement sur la zone, à condition qu'ils soient nécessaires :
  - à la réalisation des constructions ou d'aménagement autorisées dans la zone,
  - aux travaux de protection contre les inondations les risques et ou les nuisances,
  - à la restauration des milieux humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol,
  - aux équipements de distribution d'énergie et aux travaux d'entretien ou de maintenance de ces ouvrages à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - à la mise en sécurité des constructions et des aménagements autorisés.

## UG 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Aucune prescription.

# CHAPITRE UG2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UG 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### UG 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### *a. Implantation par rapport à la RN 184 et l'A 15*

Se référer aux marges de recul reportées au plan de zonage.
Zone non aedificandi : inconstructibilité pour toute construction, à l'exception des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux.
Marge de recul : inconstructibilité pour les habitations, à l'exception de la seule modification sans extension des constructions déjà existantes, de leur reconstruction dans les deux ans après sinistre, et de la réalisation de locaux à usage de stationnement résidentiel.

#### *b. Implantation par rapport aux autres voies ou emprises publiques et privées*

- **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées dans une bande dont la largeur est comprise entre 6 mètres et 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, sous réserve des dispositions l'article UG 2.1.2 et de l'article UG 2.2.2 relatifs aux secteurs d'Intérêt Architectural.

Au-delà de la bande de constructibilité, les seules constructions autorisées sont les annexes limitées à une par unité foncière, d'une emprise au sol de 5 m² maximum et d'une hauteur limitée à 2,60 mètres, sous réserve de ne pas créer de surface habitable.

- **Recul** :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 2 mètres le long des chemins piétons.

Dans les marges de recul sont exclusivement autorisés les constructions ou ouvrages (hors piscines) s'élevant à moins de 60 cm du sol existant avant travaux, les rampes d'accès au sous-sol, les saillies et les installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux.
Les constructions et les ouvrages liés au stationnement ne sont pas autorisés en sous-sol dans la marge de recul.

- **Constructions existantes**

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022, les extensions et les surélévations pourront être édifiées dans la continuité bâtie de la construction existante, sans aggraver la situation existante au regard des dispositions du présent règlement.

### c. *Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche. Aucune construction, à l'exception des clôtures, n'est admise à moins de 2 mètres du talus du domaine ferroviaire.

### d. *Implantation par rapport aux berges de l'Oise*

Les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 15 mètres du sommet de la berge de l'Oise sous réserve des dispositions de l'article UG 2.2.2 relatif aux secteurs d'Intérêt Architectural.

### e. *Implantation par rapport aux berges des autres cours d'eau*

Les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 6 mètres du sommet de la berge des autres cours d'eau.

**Exception** :
Les prescriptions des alinéas c, d et e ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

## UG 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Pour l'application des présentes dispositions, la hauteur des constructions correspond à la distance au nu de la façade de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le calcul de la hauteur se fera à partir de la cote du premier plancher utile et non celle du terrain naturel.*

### c) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales -

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Dans le cas où la largeur du terrain est inférieure à 20 mètres, l'implantation sur l'une des limites latérales est autorisée uniquement pour les constructions situées en 1er rang de la voie existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022.

Secteurs UGa et UGb : les constructions peuvent s'implanter sur l'une ou sur les deux limites latérales du terrain.

### d) Implantation par rapport aux limites en fond de terrain

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement prévues au a) ci-dessus, sauf si le bâtiment implanté sur la limite présente à son point le plus haut une hauteur inférieure à 2,60 mètres, une emprise au sol de 5 m² maximum et un usage strictement lié à l'entretien des espaces verts et au jardinage.

**Exceptions** :
Les prescriptions de l'alinéa a) ne s'appliquent pas :

- aux annexes d'une d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire ; cette dérogation n'est valable que pour une seule annexe par unité foncière à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022,
- aux surélévations et d'extensions des constructions principales dont l'emprise au sol est inférieure 25 m² sous réserve :
  - qu'elles n'aient pas pour objet la création d'un logement
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
  - et qu'en cas de création de baies nouvelles celles-ci respectent le retrait prévu par la règle.
  Cette dérogation n'est valable que pour une seule extension d'une même construction existante, à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022.
- aux piscines découvertes ou piscines couvertes dont la couverture a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m, qui devront néanmoins s'implanter à 2 mètres minimum des limites,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception toutefois des constructions relevant de la sous destination « autres équipements recevant du public » autorisés dans la zone.

## UG 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur des constructions correspond à la distance, au nu de la façade de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ou à l'acrotère. Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le calcul de la hauteur se fera à partir de la cote du premier plancher utile et non celle du terrain naturel.*

La distance séparant deux façades éclairées doit correspondre à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 mètres.

Si la façade de la construction la moins élevée ne comprend pas de baie, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la construction la moins élevée avec un minimum de 4 mètres.
Si les façades en vis-à-vis des deux constructions ne comprennent aucune baie, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la moins élevée sans pouvoir être inférieure à 3.5 mètres.

**Exceptions** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception toutefois des constructions relevant de la sous destination « autres équipements recevant du public ».
- aux annexes d'une d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire ; cette dérogation n'est valable que pour une seule annexe par unité foncière à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022,

- - aux surélévations et d'extensions des constructions principales dont l'emprise au sol est inférieure à 25 m² sous réserve :

qu'elles n'aient pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire
- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- et qu'en cas de création de baies nouvelles celles-ci respectent le retrait prévu par la règle.

Cette dérogation n'est valable que pour une seule extension d'une même construction existante, à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022.

### UG 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois, sur les terrains dont la superficie de l'unité foncière est inférieure ou égale à 300 m², cette emprise peut être calculée sur une surface forfaitaire de 300 m² sans pouvoir excéder 35 % de la superficie réelle.

Secteur UGb : pas de prescriptions

**Exceptions** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone à l'exception des constructions relevant de la sous destination « autres équipements recevant du public ».
- aux vérandas et aux verrières d'une d'emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur hors tout de 3,50 mètres, limitées à une unité par unité foncière,

### UG 2.1.5 Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions correspond à la distance en tous points de l'emprise de la construction entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit. Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le calcul de la hauteur se fera à partir de la cote du premier plancher utile et non celle du terrain naturel.*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 2,60 mètres.

Dans le secteur du hameau d'Epluches (secteur 1 reporté sur le plan de zonage) : la hauteur des constructions R+1+C sera maintenue et la hauteur à l'égout du toit est fixée à 10 mètres maximum.

Dans le secteur des bords de l'Oise (secteur 2 reporté au plan de zonage) : la hauteur des constructions sera maintenue avec un minimum de R+1+C et un maximum de R+2+C. La hauteur à l'égout du toit est fixée à 13 mètres maximum.

# UG 2.2 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

## UG 2.2.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### *a) Volume et aspect général*

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 compatibles avec le site et le paysage.

Les constructions implantées dans des opérations d'habitat groupées existantes devront respecter les volumes et l'aspect général de l'opération d'ensemble pour conserver son unité et sa cohérence architecturale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings, ...) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les menuiseries doivent être peintes et non recouvertes de lasure incolore ou de vernis.
Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier et à offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

Un soin particulier devra être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.

Les vérandas ne peuvent être autorisées que si elles sont de type atelier/verrière. Elles devront être soutenues d'une structure maçonnée d'au moins 1 mètre de hauteur et traitées dans la composition d'ensemble des volumes des façades et pignons existants.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

L'architecture des constructions, si elle est traditionnelle, devra s'inscrire avec discrétion en respectant les volumes et la simplicité de l'architecture locale. Si l'architecture allie modernité et tradition, dans des volumes distincts ou selon des caractéristiques distinctes, la simplicité architecturale devra être respectée.

L'architecture des constructions si elle est en rupture avec l'architecture traditionnelle par des techniques constructives, des matériaux ou des principes de composition, devra justifier sa capacité à s'inscrire dans l'environnement.

Les annexes et vérandas visibles depuis la rue doivent respecter la composition d'ensemble des façades de la construction existante.

### *b) Toiture des constructions :*

Les toitures et les combles, y compris pour les constructions existantes faisant l'objet de transformations (extensions, réhabilitations surélévations), doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

La toiture sera a minima à deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°. Les toitures à la Mansard et les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessous.

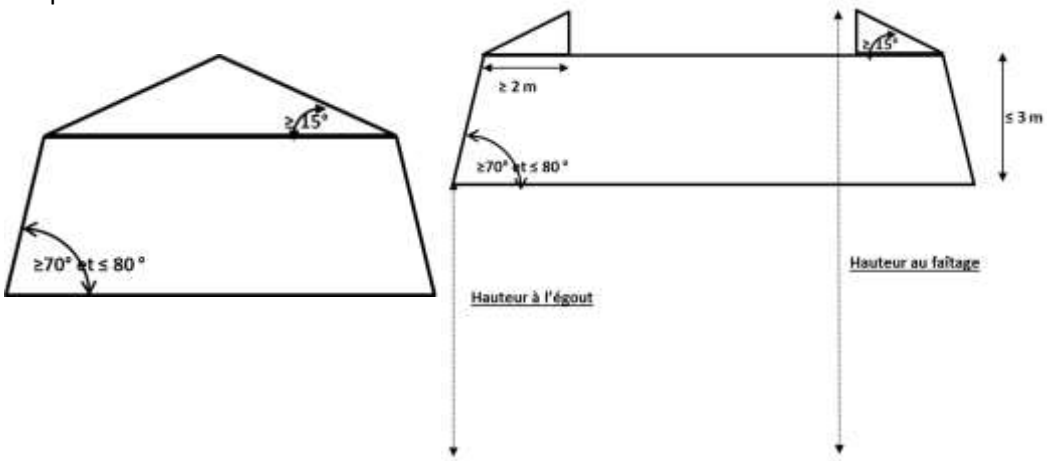
Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée et une toiture à un seul pan pourront être tolérées pour les vérandas de surface inférieure ou égale à 20m², et pour les annexes de surface inférieure ou égale à 10m² à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,60 mètres.

La toiture des extensions et surélévations devra présenter les mêmes matériaux et couleurs que ceux utilisés pour la toiture de la construction existante. Elle devra également s'intégrer à la composition générale de la construction existante, par un traitement harmonieux de ses accroches.

La couverture peut être de l'ardoise, du zinc, de la petite tuile plate ou de la tuile mécanique petit moule ou aspect petit moule brun-ocré d'aspect vieilli, à l'exclusion de la teinte uniformément rouge ou brun chocolat.

Les couvertures en matériaux ondulés, bac acier pour les constructions principales à destination d'habitat, fibrociment, bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité bruts sont interdits.

**<u>Prescriptions à respecter pour les toitures à la Mansart</u>**
La hauteur du brisis ne pourra pas dépasser 3 m, et avoir un angle compris entre 70° et 80°.
Le terrasson aura un angle minimum de 15°.
Si le terrasson est coupé, il devra avoir une profondeur minimale de 2 m, et la partie « terrasse » ne devra pas dépasser le point haut du terrasson. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère et/ou à l'égout ne s'appliquera pas à la partie « terrasse ».




<u>Prescriptions pour les toitures terrasses</u>
Les toitures-terrasses devront être végétalisées à hauteur de 80%.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes…) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

**Exception** : Les prescriptions des alinéas a) et b) ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

### *c) Ouvrages techniques*

Tout élément technique doit être architecturalement intégré.

Les coffrets et postes d'électricité et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres, doivent être intégrés soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre de la construction. Ils ne pourront pas dépasser du nu du mur ou du mur bahut.

Les appareils techniques (sorties d'escaliers, chaufferies, conditionnement d'air ainsi que les gaines de ventilation) ne devront pas être placés en saillie sur les façades. Ils devront être intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

L'insertion des capteurs solaires sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise. Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les descentes d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur les façades en vis-à-vis du domaine public sont interdites.

L'implantation éventuelle des antennes paraboliques ne devra pas nuire à l'esthétique des constructions. Dans la mesure du possible, elles seront implantées du côté des espaces internes à l'opération, de manière à ne pas être perceptibles depuis les voies publiques.

### *d) Clôtures* :

**<u>Dispositions générales</u>**
Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits. En bordure de voie sont en outre interdits le bois, les treillages, canisses, écrans de tôle, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande).

Les murs de clôture en pierres, moellons de calcaire, meulières, briques…) sont conservés, restaurés ou reconstituées dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

La hauteur maximum des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage aux interstices de 15 cm minimum.

**Dispositions applicables en bordure de voie :**
Les clôtures seront composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical pouvant être associé à un festonnage métallique de couleur identique à la grille. Les grilles à claire-voie seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.
Les clôtures blanches en PVC sont interdites.

**Dans les secteurs concernés par les abords des monuments historiques,** les clôtures devront présenter un rapport de hauteur d'environ 1/3 pour le mur bahut et 2/3 pour la superstructure.
Les portails ne devront pas excéder une longueur de 3, 50 mètres.

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain et de hauteur équivalente.

**Dispositions applicables sur les limites latérales et de fond :**
Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales.

**Exception** : les prescriptions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exploitation du domaine ferroviaire ainsi qu'aux murs de soutènement.

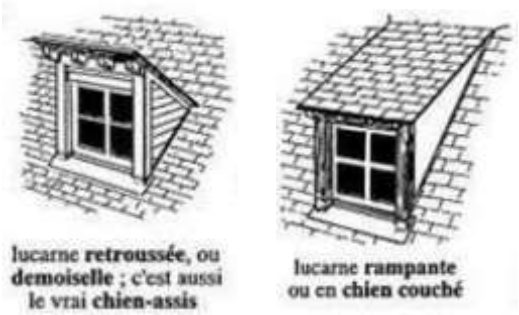
## UG 2.2.2 Secteurs d'Intérêt Architectural

Dans les secteurs repérés au plan de zonage comme ayant un intérêt architectural, seront appliquées les dispositions de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme qui autorise à fixer des normes de qualité architecturale dans les îlots et espaces publics à mettre en valeur ou à requalifier.

### *a) Règle générale*

- Pour les toitures :
- la disposition des ouvertures de toiture doit être en rapport avec celle des ouvertures de façade ; les châssis ouvrants situés dans le plan de la toiture doivent être plus hauts que larges et doivent respecter l'ordonnancement de la construction
- les souches de cheminée doivent être au plus près du faîtage. Les matériaux existants dans les façades doivent être utilisés
- les lucarnes rampantes, retroussées ou en chien assis sont interdites
- la hauteur des lucarnes doit être plus grande que leur largeur ; elles doivent être intégrées à la conception d'ensemble et recouvertes d'ardoise ou de petites tuiles plates (environ 60 à 70 par m²)
- les débordements de toiture en pignon sont interdits
- les toits en tuile ou en ardoise doivent être préservés
- les lucarnes anciennes doivent être maintenues
- les panneaux solaires /capteurs thermiques sont prohibés s'ils sont visibles depuis l'espace public. Ils doivent être implantés soit sur un versant non visible depuis l'espace public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, véranda, auvent, etc.). Les dispositifs situés sur une toiture à pente doivent être implantés avec la même pente que ladite toiture et leur intégration doit être recherchée en termes de couleur et de matériaux. Ces derniers doivent s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant.

Exemples de lucarnes interdites :




- <u>Pour les façades</u> :

- les verticales doivent dominer les rythmes de façades. Les percements doivent présenter une forme rectangulaire, la dimension verticale étant la plus grande
- les volets existants doivent être conservés et restaurés
- les coffrets des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'espace public
- les murs en meulière et en brique doivent être préservés
- les garde-corps d'origine doivent être conservés ou reconstitués
- le renforcement des encadrements de fenêtres, les grilles de fenêtres modernes, les balcons, l'apparition des linteaux en bois seront évités

- <u>Pour les matériaux et les revêtements</u> :

- les imitations de matériaux sont interdites
- la pierre de taille ne doit pas être peinte
- les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible de l'enduit originel
- le recouvrement des murs en enduit à la chaux ou en plâtre et chaux est obligatoire (et le ciment proscrit)
- les façades enduites auront des finitions grattées à la truelle ou talochées

- <u>Pour les annexes</u> :

- les annexes, visibles depuis la rue, doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

- <u>Pour les clôtures</u> :

- les matériaux utilisés pour les clôtures et les portails d'accès doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions ; les imitations de matériaux sont interdites
- les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande) sont interdits.
- les clôtures doivent être traitées en cohérence avec les éléments déjà existants, en particulier avec la typologie de la construction mais aussi avec les clôtures voisines présentant une qualité sur la séquence urbaine. Cette cohérence passe par le choix des matériaux et des hauteurs qui devront contribuer à la mise en valeur de la propriété.

### *b) Principes d'implantation et volumes des constructions par secteur*

- <u>Dans le secteur du hameau d'Epluches (secteur 1 reporté sur le plan de zonage)</u>

- l'alignement des constructions ou des clôtures sur rue est imposé
- l'orientation du faîtage doit être parallèle à l'alignement
- les volets à persiennes bois sont imposés

- <u>Dans le secteur des bords de l'Oise (secteur 2 reporté au plan de zonage)</u>

- le retrait des maisons le long du quai du Halage et de la rue du Mail pour les maisons en pierre de meulière sera conservé
- l'alignement par les clôtures le long du quai de Halage sera préservé
- l'alignement des maisons anciennes quai de l'Ecluse sera préservé
- les clôtures sur voie avec muret et grille associée à une haie sont imposées

**Exception** : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone à l'exception des lieux de culte.

## UG 2.2.3 Bâtiments protégés

Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité.

Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées.

En cas de ravalement de façades :

- les matériaux des murs d'origine doivent être préservés
- les imitations de matériaux sont interdites
- la pierre de taille ne doit pas être peinte
- les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible de l'enduit originel
- le recouvrement des murs en enduit à la chaux ou en plâtre et chaux est obligatoire (et le ciment proscrit)
- les façades enduites auront des finitions grattées à la truelle ou talochées.

En cas de ravalement de toitures :

- les lucarnes anciennes doivent être maintenues
- les matériaux du toit d'origine doivent être préservés
- les imitations de matériaux sont interdites
- les panneaux solaires sont prohibés.

Les aménagements nécessaires à l'accessibilité PMR seront guidés par la réduction de leur impact visuel. Leur insertion doit être la plus discrète possible.

# UG 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

## UG 2.3.1 Traitement paysager

### *a) Plantations existantes*

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, une compensation est exigée avec une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

### *b) Obligation de planter*

1) Une proportion au moins égale à 50% de la superficie totale de l'unité foncière devra être aménagée en espaces verts de pleine terre. Cette proportion est ramenée à 35% en secteur UGb.
   Les espaces de pleine terre doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m².
2) Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement conformément aux dispositions de l'article UG 2.1.1, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, …).
3) Les voies d'accès et les aires de stationnement non couvertes situées le long des limites séparatives doivent être traitées avec une haie à feuillage persistant.
4) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, …).
5) Les espaces libres sur dalle seront végétalisés dans la majeure partie de leur superficie, avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 centimètres d'épaisseur.
6) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.
7) Les alignements d'arbres repérés au plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3) doivent être préservés et complétés.
8) Les éléments techniques situés à la base des mâts et pylônes de communications numériques seront obligatoirement clôturés et masqués par la plantation d'une haie végétale composée d'essences persistantes.
9) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes.

<u>Parmi les arbres, les plus allergisants sont</u> :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phlélole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

*Source : https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens*

### *c) Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

Les Espaces Verts Protégés (EVP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.
Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP (racines etc…) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes.

Les prescriptions applicables aux espaces verts protégés identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comportent un régime d'exceptions pour les coupes el abattages d'arbres prévu à l'article L.421- 4, qui est le même que celui des espaces boisés classés (art. L.113-1&2). Ainsi aucune déclaration préalable n'est requise lorsque les arbres sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l 'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

Sur les EVP inscrits sur les cœurs d'îlots et fonds de jardins :
Toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m²

Sur les EVP inscrits sur les espaces collectifs paysagers :
Toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, …) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

## UG 2.3.2 Traitement environnemental

***a) Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

***b) Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les comblements, affouillements et exhaussements.
- la création de plans d'eau.
- le drainage, le remblaiement, le comblement.
- l'imperméabilisation des sols.

## UG 2.3.3 Performances énergétiques

***a)*** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente révision du PLU, des dérogations aux règles des articles UG 2.1.1, UG 2.2.2 et UG 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.
Pour les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme, cette dérogation par surépaisseur ou surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnement.
Les demandes seront traitées au cas par cas.

***b)*** En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, la performance énergétique de la construction devra être rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.

***c)*** Dans le cas de constructions nouvelles, les constructions à énergie positive bénéficieront d'un bonus de 20% sur le taux d'emprise au sol maximal autorisé.

***d)*** Dans le cas de rénovation de constructions existantes prévue par la Règlementation Thermique applicable, les propriétaires pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique. Si la performance énergétique de la réglementation en vigueur est conforme au label Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation, un bonus de 15 % sur le taux d'emprise au sol maximal autorisé sera accordé

# UG 2.4 – STATIONNEMENT

## UG 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprise voies publiques ou privées.

Les places commandées sont limitées à 10% des besoins et comptent pour moitié ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitat individuel.

Pour les opérations nouvelles de plus de 7 logements, les places seront réalisées pour moitié au moins en sous-sol.

Pour les terrains couverts par le PPRIVO, le stationnement ne pourra être réalisé au-dessus de la côte des plus hautes eaux augmentée de 0,5 m.

**Caractéristiques des places** :

Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :
- 5 m de longueur et 2.3 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
    - perpendiculaires : 6 m
    - en épis à 45° : 3 m
    - en épis à 60° : 4.5 m
    - longitudinaux : 4 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :
- 5 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
    - perpendiculaires : 6 m

Les parkings doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules et des vélos, répondant aux conditions répondant aux conditions de sécurité et de confort.

## UG 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations et aux changements d'usage de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

En cas de division d'un immeuble ou d'un pavillon en plusieurs logements emportant création de surface de plancher supplémentaire, les normes de stationnement explicitées ci-dessous doivent être respectées.

Toute création de surface de plancher supplémentaire déclenche l'application des normes ci-dessous**.**

Le nombre d'emplacements de stationnement calculés, selon les normes édictées au présent article, doit être arrondi au nombre entier supérieur le plus proche s'il aboutit à la détermination d'un nombre dont la décimale est supérieure à 0,3.

### *a) Habitation : Logements et hébergement*

1- 2 places jusqu'à 130 m$^2$ de surface de plancher.
Au-delà de cette surface, 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
Logements sociaux : 1 place par logement conformément à l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme.

2- En plus de la norme prévue au 1, lorsque le projet comprend la réalisation de plus de 10 logements, un nombre équivalent à 10% de places de stationnement doit être prévu pour les visiteurs.
Ces places seront aisément accessibles et identifiables. Le pétitionnaire est tenu de préciser les modalités de leur gestion collective.

3- Le nombre de places résultants de l'application du barème défini aux 1 et 2 ci-dessus est plafonné à 2,25 places par logement.

4- Pour la sous-destination hébergement (Foyers-Logements de personnes âgées, résidences étudiantes, établissements d'hébergement de personnes handicapées, résidences sociales, foyers de travailleurs migrants ou des maisons-relais : 0,50 place par unité d'habitation assimilable à un logement. En outre, il est exigé 0,75 place par poste de travail permanent prévu dans l'ouvrage.

5- En plus de la norme prévue au 5, lorsque le projet comprend la réalisation de plus de 10 logements, un nombre équivalent à 10% de places de stationnement doit être prévu pour les visiteurs.
Ces places seront aisément accessibles et identifiables. Le pétitionnaire est tenu de préciser les modalités de leur gestion collective.

### *b) Restauration :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour 4 m² de salle de restaurant.

### *c) Hébergement hôtelier et touristique :*

Il est exigé 0,75 place de stationnement par chambre ainsi que la réalisation d'un emplacement pour les cars.

### *d) Activités de services avec l'accueil d'une clientèle :*

Il est exigé au minimum 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
Pour les activités médicales et para médicales, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

### *e) Bureaux :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

### *f) Equipements d'intérêt collectif et services publics :*

Il est exigé 0,75 place par poste de travail permanent prévu dans l'ouvrage.
Si l'équipement est également un Etablissement Recevant du Public, il doit être prévu 0,25 place par personne comprise dans la capacité d'accueil.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- si la construction est située à moins de 100 m d'un parking public,
- pour les établissements d'enseignement primaire ainsi que les constructions relevant de la la sous destination "locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques ou assimilées ».

### *g) Stationnement vélo :*

Les locaux destinés au stationnement des vélos doivent être aisément accessibles.

| Catégories de bâtiments | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos |
|---|---|---|---|
| Bâtiments neufs équipés de places de stationnement | | | |
| - Ensemble d'habitation<br>- (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) | Sans objet | Occupants | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| - Bâtiments accueillant un service public | Sans objet | Agents | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| | | Usagers | 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment |

# CHAPITRE UG3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## UG 3.1 ACCES ET DESSERTE

### 1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, …). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

### 2) Voirie de desserte

Les voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 7 mètres (chaussée, trottoir, accotement). Toutefois, cette emprise peut être réduite à 3,5 mètres pour les opérations comportant moins de 5 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité conformément aux règles de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, à partir de 3 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent avoir une longueur maximale de 40 mètres (cumul de la voie en impasse existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022 et de ce qui est à créer) et une largeur minimale de 4,50 mètres.

### 3) Accès

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

Par unité foncière, un seul accès véhicules est autorisé pour tout projet dont la façade principale est inférieure ou égale à 25 m. Au-delà, un second accès véhicules pourra être aménagé. Si la parcelle se situe sur 2 voies différentes, l'accès véhicules autorisé sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Les accès destinés à la desserte d'une construction doivent avoir une largeur comprise entre 3 et 3,50 mètres.

Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement du gestionnaire.

En cas de division parcellaire, la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès.

## UG 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 2) Assainissement

#### *a) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, après une pré-épuration si nécessaire.
En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

#### *b) Eaux pluviales*

- **Dispositions quantitatives générales**

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux. La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera mise en œuvre prioritairement par infiltration et/ou stockage-évacuation.

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose). Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- **Dispositions quantitatives sur les zones sensibles**

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU)
*Ces zones correspondent aux bassins versants dont les réseaux d'assainissement des eaux pluviales ont montré des débordements et des mises en charges importantes lors de la modélisation.*

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.
En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant ou directement dans l'Oise. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU).
Les réseaux d'eaux pluviales devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

- Installations classées
Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdire. Le pétitionnaire contactera la DRIEE pour la mise en œuvre des dispositions.

- **Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débourbage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débourbage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

### 3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

### 4) Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction ou groupement de constructions supérieur à 3 logements doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets ou réserver une surface identifiable dans les dépendances (abri, garage). Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par logement.

Pour toute construction desservie par une voie en impasse, un espace de pré collecte devra être conçu de manière à s'insérer parfaitement dans son environnement et répondre aux conditions prévues au règlement de collecte de la CACP.

#### a) Dispositions spécifiques pour les constructions nouvelles

Pour les constructions nouvelles et celles à destination d'habitation de plus de 3 logements, les locaux d'ordures ménagères seront obligatoirement intégrés à la construction principale.

#### b) Dispositions spécifiques aux travaux sur constructions existantes

Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction de transformations ou de division de bâti, les dispositions de l'alinéa a) s'appliquent. Cependant dans le cas, où les locaux d'ordures ménagères existants seraient indépendants de la construction principale et visibles depuis le domaine public, ceux-ci seront obligatoirement masqués par la plantation d'une haie végétale composée d'essences persistantes.

### 5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### 6) Réseau de communication électronique

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile sont interdits :
- à moins de 300 mètres des murs d'enceinte ou en son absence de l'unité foncière des Monuments Historiques du parc de l'abbaye de Maubuisson et du parc Le Nôtre,
- à moins de 180 mètres du sommet de la berge de l'Oise.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

# LA ZONE UJ

La zone UJ regroupe l'ensemble des secteurs économiques de la commune et inclut deux Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), l'un situé sur le secteur de la Porte Jaune et l'autre sur le secteur de l'Equerre.
Elle couvre les parcs d'activités de Vert Galant, des Béthunes (partie Nord), le secteur de la Porte Jaune et inclut également les grandes infrastructures routières et ferroviaires situées sur le territoire communal.

La zone UJ comprend également les secteurs suivants :

- le secteur UJa qui correspond à la Cité de l'Auto

- le secteur UJb qui correspond à la zone portuaire affectée à HAROPA Port

- le secteur UJd qui correspond au secteur du Parc Moderne d'Entreprises (PME /PMI) au sein du parc du Vert Galant

- le secteur UJe qui correspond aux îlots d'activités les plus proches des secteurs d'habitation

- le secteur UJf qui correspond à des « pôles de vie » pour les travailleurs

- le secteur UJg qui correspond au secteur Sud des Béthunes et au parc d'activités des Bellevues

- le secteur UJh qui correspond à des constructions à usage d'activités commerciales pouvant accueillir une importante capacité de public.

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Soutenir la vocation économique
- Maîtriser et encadrer le développement de la logistique
- Contrôler le développement des activités commerciales
- Renforcer l'offre de services aux entreprises par la création de pôles de vie
- Traiter les vitrines économiques
- Maîtriser les risques industriels
- Porter une attention particulière au cadre de vie des riverains
- Renforcer l'intégration paysagère des zones d'activités

## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Saint-Ouen l'Aumône.

1. Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone UJ est concernée par le zonage règlementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 5) et notamment par :

- Les **zones bleues** sont les secteurs urbanisés exposés à un aléa moyen. Le PPRi précise que ces zones ne font pas obstacle à l'urbanisation. Toutefois, les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées pour garantir la sécurité des biens et des personnes, garantir la qualité des eaux et sauvegarder les fonctions hydrauliques de la rivière.
- Les **zones turquoises** sont composées des secteurs situés un peu au-dessus de la crue de référence et peuvent être inondables par une crue d'occurrence supérieure à cette dernière ou par remontée de nappe. Elles ne constituent pas a priori des secteurs pouvant être atteints directement par la crue de référence de l'Oise. La zone turquoise ne fait pas obstacle à l'urbanisation. Le PPRi précise toutefois que les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées.
- Les **zones vertes** correspondent aux secteurs naturels ou très peu urbanisés qui sont destinés à conserver leur fonction de champ naturel d'expansion des crues. Le PPRi précise que le maintien à l'écart de tout développement de l'urbanisation doit être recherché pour permettre à ces zones naturelles d'expansion des crues de pouvoir jouer leur rôle de régulation hydraulique.
- Les **zones jaunes** sont composées par les secteurs identifiés pour accueillir des équipements d'intérêt général dès lors que la localisation de ces derniers est conditionnée par l'utilisation de la voie d'eau ou par l'existence d'une plateforme à vocation multimodale.

2- Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T) de la société Ampère

Une partie de la zone UJ est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T) de la société Ampère, approuvé par arrêté préfectoral n°10-419 du 12 juillet 2010. Cette servitude est jointe dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 9.

3- Risques technologiques de la distillerie Hauguel

Une partie de la zone UJ est concernée par la présence de la distillerie Hauguel dont l'exploitation de ces installations est actuellement réglementée par l'arrêté préfectoral d'autorisation du 29 août 1980, complété par les arrêtés préfectoraux des 14 mars 2008 et 17 novembre 2020. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 9).

4- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

Les carrières situées sur le territoire de Saint-Ouen-L'Aumône sont soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme qui vaut Plan de Prévention des Risques Naturels. Ces périmètres ont été définis par arrêté préfectoral en date du 08/04/1987 et entraînent une servitude de type PM1. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).
Cette servitude oblige à soumettre à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans les secteurs identifiés. L'Inspection Générale des Carrières pourra assortir son avis de prescriptions spéciales destinées à assurer la stabilité des sols et la sécurité des ouvrages.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées y compris celles non soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôles d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les rejets d'eaux pluviales directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits, ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme ».

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

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

5- Protection des zones humides

Une partie de la zone UJ est concernée par des zones humides (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article UJ 2.3.2 du présent règlement.

6- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UJ est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.
Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 10 mai 2001, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6 jointe dans la pièce 6 du PLU.

7- Monuments historiques

Une partie de la zone UJ est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).

8- Canalisations de transport de matières dangereuses

Des canalisations de gaz sont présentes en certains points du territoire communal. Leurs exploitants sont tenus d'en assurer la sécurité vis-à-vis des constructions et installations proches en application de l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Les projets situés à proximité de ces ouvrages peuvent être soumis à certaines limitations. L'information relative à ces risques figure dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 10.

9- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et constructions lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

# CHAPITRE UJ1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UJ 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de l'activité principale exercée (code APE / Définition INSEE). Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de bureaux accueillant les fonctions support, les locaux sociaux, ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'industrie, sont rattachés à leur destination principale.

Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains secteurs, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle du secteur concerné.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles le cas échéant.

| **Habitation** | **UJ** | **UJa** | **UJb** | **UJd** | **UJe** | **UJf** | **UJg** | **UJh** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Logement* | | | | | | | | |
| *Hébergement* | | | | | | | | |
| **Commerce et activités de service** | **UJ** | **UJa** | **UJb** | **UJd** | **UJe** | **UJf** | **UJg** | **UJh** |
| *Artisanat et commerce de détail* | | | | | | | | |
| *Restauration* | | | | | | | | |
| *Commerce de gros* | | | | | | | | |
| *Activités de service avec l'accueil d'une clientèle* | | | | | | | | |
| *Hébergement hôtelier* | | | | | | | | |
| *Hébergement touristique* | | | | | | | | |
| *Cinéma* | | | | | | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** | **UJ** | **UJa** | **UJb** | **UJd** | **UJe** | **UJf** | **UJg** | **UJh** |
| *Industrie* | | | | | | | | |
| *Entrepôt* | | | | | | | | |
| *Cuisine dédiée à la vente en ligne* | | | | | | | | |
| *Bureau* | | | | | | | | |
| *Centre de congrès et exposition* | | | | | | | | |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | **UJ** | **UJa** | **UJb** | **UJd** | **UJe** | **UJf** | **UJg** | **UJh** |
| *Locaux et bureaux 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* | | | | | | | | |
| *Lieux de culte* | | | | | | | | |
| *Autres équipements recevant du public* | | | | | | | | |
| **Exploitations agricoles et forestières** | **UJ** | **UJa** | **UJb** | **UJd** | **UJe** | **UJf** | **UJg** | **UJh** |
| *Exploitation agricole* | | | | | | | | |
| *Exploitation forestière* | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| | Autorisé |
| | Admis sous condition |
| | Interdit |

Par ailleurs, sont également interdits :

- Sur l'ensemble de la zone UJ et ses secteurs, sauf conditions particulières expressément définies en UJa, UJf, UJh :
  - les aménagements et constructions destinés aux activités relevant de la destination « Commerce et activités de services » ou le changement de destination vers cette destination
  - les Etablissements Recevant du Public
- En secteurs UJe et UJf, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement,
- En zone UJd, UJe, UJf et UJh, les aires de stockage, d'entreposage non liées à une activité de production ou de transformation sur site.
- Les constructions nouvelles relevant de la sous destination « Entrepôts », sauf conditions particulières expressément définies dans la zone UJ et ses secteurs concernés,
- en vitrine le long de la RN 184, les dépôts de toute nature (ferrailles, épaves automobiles, matériaux de construction, compactage, végétaux, déchets …), stockages non couverts, quais de déchargement,
- en secteur UJb couvert par la zone jaune du PPRI, la réalisation de sous-sols,
- tout aménagement dans le faisceau figurant au plan de zonage susceptible de compromettre ou de représenter une contrainte excessive pour la réalisation du projet A104,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les caravanes et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- les nouvelles constructions au sein du périmètre de zones d'effets de la société Distillerie HAUGUEL, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisations compatibles avec cet environnement.

<u>En outre dans les périmètres d'attente de projet délimités en application de l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme</u> :

- toutes les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher sont interdites dans l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global du secteur.
  Le délai pendant lequel cette servitude est instituée est de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la révision générale du PLU. Lorsque le projet d'aménagement sera approuvé, le présent règlement d'urbanisme fera l'objet d'une modification.

<u>Dans l'ensemble de la zone UJ sous conditions particulières</u> :

- les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils soient liés à l'emploi,
- les Etablissements Recevant du Public ne sont autorisés sur la zone que si leur capacité d'accueil n'excède pas 100 personnes à l'exception des constructions nécessaires à la restauration collective des salariés, organisée conjointement par les entreprises du parc, et à l'exception des secteurs UJd, UJf et UJh où l'accueil de plus de 100 personnes est autorisé,
- les dépôts de matériaux à l'air libre non visibles depuis l'espace public à l'exception du secteur UJb, et ayant fait l'objet d'un aménagement au sol approprié pour éviter toute atteinte à l'environnement, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité principale autorisée au titre du présent règlement et qu'ils bénéficient d'un traitement de qualité garantissant leur intégration paysagère,
- les constructions modulaires occupant les terrains plus de trois mois si elles sont liées à la nécessité de travaux, au fonctionnement d'un service public ou à la commercialisation de lots et ne sont pas destinés à répondre à des besoins permanents (bureaux, locaux sociaux),
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement sur la zone, à condition qu'ils soient nécessaires :

- à la réalisation des constructions ou d'aménagement autorisées dans la zone,
- aux travaux de protection contre les inondations les risques et ou les nuisances,
- à la restauration des milieux humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol,
- aux équipements de distribution d'énergie et aux travaux d'entretien ou de maintenance de ces ouvrages à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- à la mise en sécurité des constructions et des aménagements autorisés.

<u>En complément dans le secteur UJ, sont admises sous conditions particulières :</u>

- la création de nouveaux logements à condition qu'ils soient liés aux fonctions de surveillance et de gardiennage des activités autorisées sous réserve de ne développer qu'un seul logement par unité foncière et limité à 70 m² de SDP maximum dans le bâtiment.
- l'extension des logements de gardiennage existants si la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 70m² et sou réserve qu'elle soit intégrée aux constructions existantes relevant de la sous-destination « industrie »

<u>En complément dans le secteur UJa, sont admises sous conditions particulières</u> :

- Les constructions relevant de la sous destination « commerce de détail » et « activités de service avec accueil d'une clientèle » ou commerce de gros, à condition qu'elles répondent à la vocation de la zone dédiée au commerce de véhicule automobile et à titre accessoire, à la réparation automobile, et que leur capacité d'accueil au titre des établissement recevant du public n'excède pas 100 personnes,
- les constructions à usage de restauration inférieures ou égales à 100 m² de surface de plancher,
- l'extension des entrepôts dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la modification N°1 du PLU (cette possibilité d'extension n'étant autorisée qu'une seule fois).

<u>En complément dans le secteur UJb, sont admises sous conditions particulières</u> :

- les constructions nouvelles à usage d'entrepôts si ceux-ci sont nécessaires à une activité de production sur le site en lien avec l'utilisation de la voie d'eau,
- les activités de stockage et de transformation de marchandise sous réserve de l'utilisation de la voie d'eau.
- l'extension des entrepôts existants dans une limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification N°1 du PLU (cette possibilité d'extension n'étant autorisée qu'une seule fois).

<u>En complément dans le secteur UJd, sont admises sous conditions particulières</u> :

- les constructions nouvelles à usage d'entrepôts si ceux-ci sont nécessaires à une activité de production sur le site ainsi que les locaux hébergeant des centres de stockage de données,
- Les constructions relevant de la sous destination « commerce de gros » sous réserve qu'elles ne disposent pas de surface de vente destinée à une clientèle de particuliers.

<u>En complément dans le secteur UJe, sont admises sous conditions particulières</u> :

- les installations soumises au régime déclaratif au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les surfaces ne pourront excéder 500 m²,
- les constructions nouvelles à usage d'entrepôts si ceux-ci sont nécessaires à une activité de production sur le site,

- les constructions à usage de showroom sous réserve qu'elles soient accessoires à une activité principale industrielle,
- Les constructions à usage de commerce de gros, sous réserve que la destination soit liée à l'activité industrielle manufacturière (exemples : commerce de gros de fourniture industrielle, commerce de gros d'équipement et machines, commerces de gros de matériel électrique),
- l'extension des constructions existantes relevant de la sous destination « Etablissements d'enseignement et de formation » sous réserve que leur capacité d'accueil, au titre des Etablissements Recevant du Public, n'excède pas 200 personnes.
- au sein du périmètre de zones d'effets de la société Distillerie HAUGUEL, la construction d'infrastructures de transport, uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle et l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
  L'enveloppe du bâtiment doit assurer la protection des personnes face à l'onde de surpression. Il faut donc s'assurer de la stabilité globale de la structure porteuse et renforcer si nécessaire les différentes parties d'ouvrage du bâtiment afin d'en améliorer leur résistance mécanique, et ainsi contribuer à une meilleure protection des personnes situées à l'intérieur du bâtiment.

<u>En complément dans le secteur UJf, sont admises sous conditions particulières</u> :

- les constructions à usage de commerce de détail et d'artisanat inférieures ou égales à 150 m² de surface de plancher,
- les constructions à usage de restauration inférieures ou égales à 200 m² de surface de plancher,
- les Etablissements Recevant du Public que si leur capacité d'accueil n'excède pas 500 personnes à l'exception des constructions nécessaires à la restauration collective des salariés, organisée conjointement par les entreprises du parc,
- les constructions destinées à une activité sportive et de loisir, inférieures ou égales à 700 m² de surface de plancher,
- les constructions et les installations relevant de la sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » sous réserve que l'établissement utilise des véhicules propres.
- les installations soumises au régime déclaratif au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les surfaces ne pourront excéder 500 m²,

<u>En complément dans le secteur UJh, sont admises sous conditions particulières</u> :

- les constructions à usage de bureau ou d'entrepôt accessoires à la destination principale de commerce de détail ou d'artisanat,
- l'extension des entrepôts existants dans une limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification N°1 du PLU (cette possibilité d'extension n'étant autorisée qu'une seule fois).

Dans les deux périmètres délimités en application des dispositions de l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme, seuls les travaux d'adaptation, de changement de destination, de réfection sont autorisés, ainsi que l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher et s'ils ne présentent pas de risques d'atteinte à la sécurité, à la salubrité publique ou à l'environnement.

# CHAPITRE UJ 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UJ 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### UJ 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

**a)** ***Implantation par rapport à l'A 15, la RN 184***

Se référer aux marges de recul reportées au plan de zonage.

**b)** ***Avenue des Béthunes, Avenue de la Haute-Borne, Avenue du Fief, Avenue du Fond de Vaux, Avenue Marcel Dassault, Avenue des Bellevues, rue de Paris, emprise du transport en commun en site propre reliant la zone de Liesse au parc d'activité des Béthunes et l'emplacement réservé (V33) dans le prolongement de l'avenue Marcel Dassault***

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie.

***c) Implantation par rapport aux autres voies***

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie.

Toutefois en secteur UJd :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques pour les constructions donnant sur :

- l'avenue Blaise Pascal,
- l'avenue Joseph Jacquard,
- la rue Jacques de Vaucanson jusqu'à l'angle qu'elle forme avec l'avenue Louis de Broglie.

Toutefois en secteur UJa :

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 6 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie. La marge de recul est ramenée à 3 mètres sur la rue Louise Weiss et la rue d'Herblay.

**Exceptions** :
Les prescriptions des alinéas b et c ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone,
- aux travaux d'adaptation et de transformation des constructions existantes, à l'exception de toute extension et à condition que les marges existantes ne soient pas réduites.

### d) ***Dans le secteur UJb et pour les constructions ayant accès à une installation portuaire privée :***

Les constructions devront respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au quai de l'installation portuaire.
Les constructions devront respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport au sommet de la berge de l'Oise.

**Exception** :
Les prescriptions de l'alinéa d ne s'appliquent pas aux installations portuaires existantes implantées au-delà de la tête de berge.

### e) ***Implantation par rapport aux voies ferrées***

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche. Aucune construction, à l'exception des clôtures, n'est admise à moins de 2 mètres du talus du domaine ferroviaire.

Secteur UJb : les marges de recul ne s'appliquent pas aux embranchements particuliers.

### f) ***Implantation par rapport aux berges de l'Oise***

Les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 25 mètres du sommet de la berge de l'Oise.
Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022, les extensions pourront être édifiées dans la continuité bâtie de la construction existante, sans aggraver la situation existante au regard des dispositions du présent article.

### g) ***Implantation par rapport aux berges des autres cours d'eau***

Les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 6 mètres par rapport au sommet de la berge des autres cours d'eau.

**Exception** :
Les prescriptions des alinéas e), f), g) ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

## UJ 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Pour l'application des présentes dispositions, la hauteur des constructions correspond à la distance en tous points de l'emprise de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère.*

### a. ***Dispositions générales***

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition de former un ensemble architectural cohérent avec les constructions situées sur les parcelles voisines.

Les constructions situées sur les limites séparatives ne devront pas comporter de baies.

A défaut, la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2), avec un minimum de 6 mètres.

Secteur UJb : l'implantation des constructions doit se faire en respectant une trame perpendiculaire à la berge de l'Oise. Une marge de recul de 20 mètres à compter de l'une ou l'autre des limites séparatives est imposée.

**Exception** :
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

### *b. Marge spéciale d'isolement*

En limites des zones d'habitat (UG et UB), les constructions doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres.

Afin de limiter les nuisances sonores au contact des quartiers résidentiels, aucune façade composée de quais de déchargement ne devra être implantée en vis-à-vis ou à moins de 20m des limites séparatives des parcelles des zones UG et UB.

## UJ 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur des constructions correspond à la distance, en tous points de l'emprise de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ou à l'acrotère.*

La distance séparant deux façades éclairées doit correspondre à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 6 mètres.

Si la façade de la construction la moins élevée ne comprend pas de baie, la distance entre les deux constructions sera égale à la hauteur de la construction la moins élevée avec un minimum de 6 mètres.

Si les façades en vis-à-vis des deux constructions ne comprennent pas de baies, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la moins élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Secteur UJb : l'implantation des constructions devra respecter une trame perpendiculaire à l'Oise.

**Exception** :
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

## UJ 2.1.4 Emprise au sol

Dans un ensemble immobilier organisé en copropriété, l'emprise au sol des bâtiments s'apprécie au regard du total des lots détenus par le pétitionnaire en jouissance exclusive et particulière ou en pleine propriété.

Les constructions respecteront les emprises au sol définies au document graphique N° 5.2.

**Exception** :
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

### UJ 2.1.5 Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions correspond à la distance en tous points de l'emprise de la construction entre le terrain naturel avant travaux et le faîtage sans qu'il soit tenu compte des antennes, ouvrages techniques ou cheminées.*

Zone UJ sauf UJa, UJb, UJe et UJf
La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres. Cette hauteur est toutefois limitée à 14 mètres pour les constructions situées dans une bande de 30 mètres donnant sur la berge de l'Oise prise en son point le plus haut.
En outre, la hauteur des dépôts à l'air libre ne peut dépasser 5 mètres.

Secteurs UJa et UJe
La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Secteur UJb
La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres ; un dépassement ponctuel à 25 mètres est autorisé à condition que l'emprise de la partie de la construction excédant 20 mètres ne dépasse pas 5 % de l'unité foncière amodiée.
En outre, la hauteur des dépôts à l'air libre ne peut excéder 10 mètres.

Secteur UJf
La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

**Exception** :
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux ouvrages et installations nécessaires aux services de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

## UJ 2.2 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### UJ 2.2.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### *a) Volume et aspect général*

La forme, le volume des constructions, les matériaux et la couleur des constructions doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et le paysage.

Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les murs des annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings, …) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

Pour les constructions situées en façade le long de la RN 184, l'écriture architecturale (dessin de façade et matériaux) doit présenter une unité rigoureuse sur l'ensemble des façades notamment par l'utilisation de matériaux homogènes et de qualité.

Le volume des façades sur la RN184 devra obligatoirement intégrer des ruptures dans le linéaire bâti par un jeu de redents, de graduation de hauteurs, d'étage(s) traités en attique, …

Ces façades devront être traitées comme des « vitrines » qui auront un rôle de communication et d'image. Les percements seront traités de façon à animer la façade par un ordonnancement régulier ou au contraire par un dispositif aléatoire pour insuffler un mouvement à la façade, par des effets de ruptures et/ou de failles ponctuelles. Les façades vitrées seront favorisées. Les dispositifs de protection solaire adoptés devront présenter les garanties nécessaires de durabilité et d'entretien.

La coloration des façades des bâtiments est liée à la dimension de la construction.
Pour les bâtiments-industriels d'activités de grande dimension (dont le linéaire de façade est supérieur à 40 mètres), la coloration des façades sera de couleur sombre dans la gamme des verts, bruns, gris (exemple de couleur préconisée : brun vert Réf RAL 8000 ou 8008 ou similaires, gris réf RAL 7037 ou 7036 ou similaires, vert réf RAL 6003, 6011, 6013 ou équivalent).
Pour les bâtiments d'activités de petite dimension (dont le linéaire de façade est inférieur à 40 mètres) et pour les bâtiments tertiaires, la couleur des façades sera de tons clairs dans la gamme des blancs (hors blanc pur) ou gris clair (réf RAL 7035/7047 ou équivalent), gris aluminium (réf RAL 9006 ou équivalent).
La coloration des extensions devra se rapprocher de la gamme de couleur des bâtiments existants.

### *b) Toitures :*

Les couvertures en matériaux ondulés, et fibrociment, les bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité bruts sont interdits.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes…) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

**Exception** : les prescriptions aux alinéas a) et b) ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### *c) Enseignes*

Les enseignes seront intégrées à l'architecture de la construction et à la composition de ses façades. Elles seront constituées de matériaux durables.

### *d) Clôtures*

**Dispositions générales**

Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits. En bordure de voie sont en outre interdits le bois, les treillages, canisses, écrans de tôle, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande)
La hauteur maximum des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage aux interstices de 15 cm minimum.

**Dispositions applicables en bordure de voie :**
Les clôtures en bordure de voie seront constituées d'un barreaudage vertical en métal de forme simple et de couleur sombre. Elles pourront intégrer un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre. Le portail et le portillon d'entrée seront de hauteur identique à la clôture. Dans tous les cas, il sera prévu un muret technique qui intégrera les coffrets techniques, la plaque pour le numéro de rue, ainsi que la boîte aux lettres.
Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain et de hauteur équivalente.

**Dispositions applicables sur les limites latérales et de fond :**
Les clôtures seront grillagées et obligatoirement doublées d'une haie arbustive d'essences locales.
En limite des zones UG et UB, un écran végétal à feuillage persistant associé à la clôture devra être réalisé.

**Exception** : les prescriptions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exploitation du domaine ferroviaire ainsi qu'aux murs de soutènement.

### *e) Quais de chargement*

Si le stationnement des poids lourds est visible depuis l'espace public, la clôture doit être doublée d'une haie dense à feuillage persistant ou marcescent. Lorsque les quais sont situés entre la façade de la construction et la voie publique, un écran végétal devra être réalisé.

### *f) Ouvrages techniques :*

Les ouvrages techniques devront, par un traitement spécifique, faire partie intégrante de la composition architecturale.

Les coffrets et postes d'électricité et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres, doivent être intégrés soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre de la construction. Ils ne pourront pas dépasser du nu du mur ou du mur bahut.
Les appareils techniques (machineries d'ascenseurs, transformateurs, sorties d'escaliers, chaufferies, conditionnement d'air ainsi que les gaines de ventilation) devront être intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

L'insertion des capteurs solaires sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise. Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les descentes d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur les façades en vis-à-vis du domaine public sont interdites.

L'implantation éventuelle des antennes paraboliques ne devra pas nuire à l'esthétique des constructions. Dans la mesure du possible, elles seront implantées du côté des espaces internes à l'opération, de manière à ne pas être perceptibles depuis les voies publiques.

## UJ 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

### UJ 2.3.1 Traitement paysager

#### *a) Plantations existantes*

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, une compensation est exigée avec une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

#### *b) Obligation de planter*

1) Une proportion au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière devra être aménagée en espaces verts de pleine terre. Cette proportion est ramenée à 15% en secteurs UJa, UJb et UJd. En Secteur UJb, ces espaces doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, composé d'arbres et d'arbustes en limite séparative du lot amodié.
   Les espaces de pleine terre doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m².

   **Exceptions** : Les prescriptions du b)1 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics,

2) Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement des véhicules légers en aérien (hors parking silo). En cas de réalisation de structures photovoltaïques ou d'ombrières sur les stationnements, les plantations, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, devront faire l'objet de regroupement dans des espaces dédiés.
   Secteur UJa : les surfaces d'exposition et de stockage des concessionnaires automobile ne sont pas considérées comme du parking.
3) Traitement des marges de recul sur les limites séparatives du terrain
   Lorsque l'espace situé entre la construction et les limites séparatives du terrain est occupé par une voirie, une aire de stationnement, une aire de manœuvre de poids lourds ou une plate-forme logistique, des haies vives suffisamment denses pour former écran doivent être plantées le long de la clôture qui marque la limite séparative du terrain.

4) Traitement des marges de recul sur l'espace public
   Les marges de recul doivent bénéficier d'un aménagement paysager complet (strate arborée, arbustive et herbacée) et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain. Cet espace peut cependant accueillir des places de stationnement dans la limite de 50 % de la superficie de la bande paysagère et à condition qu'elles soient aménagées à au moins 5 m de la limite de l'alignement.
5) Les alignements d'arbres repérés au plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3) doivent être préservés et complétés.
6) Des écrans boisés ou talus seront exigés pour les aires de stationnement non couvertes de superficie supérieure à 1000 m².
7) Les parkings situés à proximité des limites séparatives des habitations (UG et UB) doivent être séparés de celles-ci par une haie à feuillage persistant.
8) Les marges d'isolement spéciales seront obligatoirement plantées d'alignement d'arbres et de haies buissonnantes de manière à former un écran paysager.
9) Les dépôts à l'air libre seront obligatoirement clôturés et masqués rue des Fortes Terres par la plantation d'une haie végétale composée d'essences persistantes.
10) Les aires de stationnement visiteur seront traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, …).
11) Sur le secteur UJb concerné par la présence d'une prairie mésophile identifiée à l'OAP Trame verte et Bleue, les espaces libres devront être traités selon un mode de gestion de prairie naturelle.
12) Les espaces paysagers aux abords des voies ferrées doivent être maintenus, sauf pour des raisons de sécurité ou de maintenance des ouvrages ferroviaires.
13) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phlélole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

*Source : https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens*

### c) *Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

Les Espaces Verts Protégés (EVP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.
Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP (racines etc…) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes. Les prescriptions applicables aux espaces verts protégés identifiés en application de l'article l151-23 du code de l'urbanisme comportent un régime d'exceptions pour les coupes el abattages d'arbres prévu à l'article l421- 4, qui est le même que celui des espaces boisés classés (art. l.113-1&2). Ainsi aucune déclaration préalable n'est requise lorsque les arbres sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

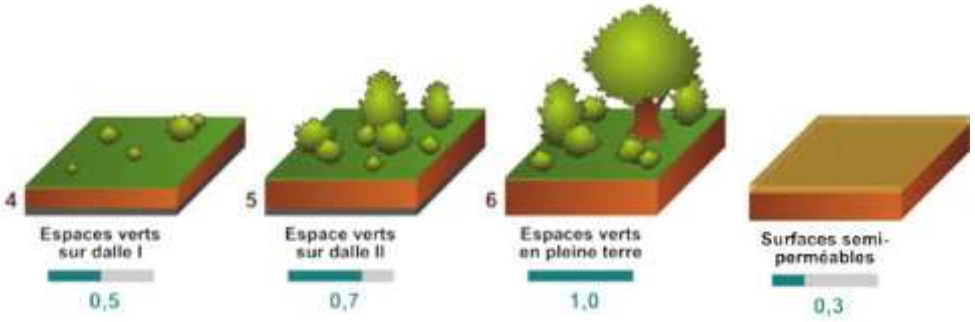
<u>Sur les EVP inscrits sur les cœurs d'îlots et fonds de jardins</u> :
Toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m².

<u>Sur les EVP inscrits sur les espaces collectifs paysagers</u> :
Toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, …) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

### d) *Coefficient de compensation*

Par principe, les espaces de pleine terre se situent prioritairement au niveau du sol. Toutefois, dans les cas où ce principe ne peut être mis en œuvre, notamment au regard de la configuration du terrain, peuvent être comptabilisés dans le calcul des surfaces de pleine terre d'autres espaces végétalisés en leur appliquant un coefficient de compensation énoncé dans le tableau ci-dessous. Toutefois, la mise en œuvre des coefficients de compensation ne peut s'appliquer qu'à 20% maximum de la superficie des espaces de pleine terre exigée par le règlement.

| Nature de l'espace | Coefficient de compensation | Equivalence pour une surface de 100m² de pleine terre |
|---|---|---|
| **Espace de pleine terre** | 1 | 100m² |
| **Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≥80 cm** | 0,80 | 80m² |
| **Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≤80 cm** | 0,50 | 50m² |
| **Toiture végétalisée sur une épaisseur de terre ≤30 cm** | 0,50 | 50m² |
| **Surface végétalisée perméable à l'eau, telles que les dalles alvéolées, pavés filtrants, …** | 0,30 | 30m² |




a) ***Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

b) ***Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les comblements, affouillements et exhaussements.
- la création de plans d'eau.
- le drainage, le remblaiement, le comblement.
- l'imperméabilisation des sols.

c) ***Mares, bassins, plans d'eau, étangs, …*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Ils sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique sont interdits.
Leur comblement est interdit.

## UJ 2.3.3 Performances énergétiques

***a)*** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UJ 2.1.1, UJ 2.2.2 et UJ 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

***b)*** Dans le cas de constructions nouvelles, les constructions à énergie positive bénéficieront d'un bonus de 20% sur le taux d'emprise au sol maximal autorisé dans la zone.

***c)*** Les constructions (soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce ainsi que les constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public) créant plus de 500m² d'emprise au sol doivent respecter l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme.
Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

# UJ 2.4 - STATIONNEMENT

## UJ 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

Les établissements doivent assurer sur leur terrain les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique ainsi que le stationnement des véhicules de leurs employés, clients ou visiteurs. Les manœuvres doivent pouvoir s'effectuer à l'intérieur du terrain.

**Caractéristiques des places** :

Les places de stationnement des véhicules légers doivent présenter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur et 2.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
  - perpendiculaires : 6 m
  - en épis à 45°: 3 m
  - en épis à 60°: 4.5 m
  - longitudinaux : 4 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
  - perpendiculaires : 6 m

Les parkings doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules et des vélos, répondant aux conditions répondant aux conditions de sécurité et de confort.

## UJ 2.4.1 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations et aux changements d'usage de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Toute création de surface de plancher supplémentaire déclenche l'application des normes ci-dessous.

Le nombre d'emplacements de stationnement calculés, selon les normes édictées au présent article, doit être arrondi au nombre entier supérieur le plus proche s'il aboutit à la détermination d'un nombre dont la décimale est supérieure à 0,3.

### *a) Habitation : Logement :*

Il est exigé 1 place de stationnement par logement de gardiennage.

### *b) Artisanat et commerce de détail :*

***Sous-destination artisanat :***

1) Il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher jusqu'à 1 000m² de surface de plancher.
2) Il est exigé 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher pour les m² au-delà de 1 000m² de surface de plancher.
3) Il est exigé 1 place pour les véhicules poids lourds à raison de 1 000 m² de surface de plancher. Les quais de chargement pourront être compris dans la norme exigible.

***Sous-destination commerce de détail :***

1) Il est exigé 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
2) Les installations destinées au commerce et à la réparation automobile doivent comporter le nombre d'emplacements correspondant au nombre de véhicules confiés à l'exploitant ou détenus par lui.

### *c) Restauration :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

### *d) Commerce de gros :*

Si l'activité développe une activité de commerce de détail : Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
Si l'activité ne développe pas d'activité de commerce de détail : se référer aux normes de l'entrepôt.

### *e) Industrie :*

1) Il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher jusqu'à 1 000m² de surface de plancher, puis 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher pour la partie au-delà de 1 000m².
2) Il est exigé 1 place pour les véhicules poids lourds à raison de 1 000 m² de surface de plancher. Les quais de chargement pourront être compris dans la norme exigible.

### *f) Entrepôts : stockage, logistique et conditionnement :*

1) Il est exigé 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher jusqu'à 7 000m² de surface de plancher, puis 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher pour la partie au-delà de 7 000m².
2) Il est exigé 1 place pour les véhicules poids lourds à raison de 1 000 m² de surface de plancher. Les quais de chargement pourront être compris dans la norme exigible.

### g) *Cuisine dédiée à la vente en ligne :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour les motocycles et cycles en cas d'une activité de livraison.

### a) *Bureaux :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

### b) *Hébergement hôtelier :*

Il est exigé 0,75 place par chambre jusqu'à 50 chambres et 0.5 place au-delà, et 1 emplacement de car.

### c) *Equipements d'intérêt collectif et services publics :*

Il est exigé 0,75 place par poste de travail permanent prévu dans l'ouvrage.
Si l'équipement est également un Etablissement Recevant du Public, il doit être prévu 0,25 place par personne comprise dans la capacité d'accueil.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- si la construction est située à moins de 100 m d'un parking public,
- aux constructions relevant de la la sous destination "locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques ou asismilées ».

### d) *Stationnement vélo :*

Les locaux destinés au stationnement des vélos doivent être aisément accessibles.

| Catégories de bâtiments | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos |
|---|---|---|---|
| Bâtiments neufs équipés de places de stationnement | | | |
| - Bâtiments à usage industriel ou tertiaire<br>- constituant principalement un lieu de travail | Sans objet | Salariés | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |
| - Bâtiments accueillant un service public | Sans objet | Agents | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| | | Usagers | 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| - Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques | Sans objet | Clientèle | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |

# CHAPITRE UJ3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## UJ.3.1 ACCES ET DESSERTE

### 1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, …). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets

### 2. Accès

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

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation du sol, notamment lorsque celui-ci requiert l'utilisation de poids-lourds, de manière à limiter la gêne induite sur la circulation publique.

Les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du gestionnaire.

Il ne peut être créé d'accès sur la RN 184.

### 3. Voirie de desserte

Les voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 7 mètres (chaussée, trottoir, accotement).

## UJ 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation d'eau.

### 2) Assainissement

#### *a) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, après une pré-épuration si nécessaire. Si une extension de ce réseau est en projet, les constructions et installations nouvelles doivent être aménagées en sorte de pouvoir y être raccordées.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

### *b) Eaux pluviales*

- **Dispositions quantitatives générales**

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux. La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera mise en œuvre prioritairement par infiltration et/ou stockage-évacuation.

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s/ha pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose). Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- **Dispositions quantitatives sur les zones sensibles**

- <u>Zones à fortes contraintes hydrauliques</u> (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU)
*Ces zones correspondent aux bassins versants dont les réseaux d'assainissement des eaux pluviales ont montré des débordements et des mises en charges importantes lors de la modélisation.*

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.
En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- <u>Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise</u>

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant ou directement dans l'Oise. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- <u>Zones à risques de mouvement de terrain lié</u>s aux carrières de gypse abandonnées (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU).
Les réseaux d'eaux pluviales devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

- Installations classées
Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdire. Le pétitionnaire contactera la DRIEE pour la mise en œuvre des dispositions.

- **Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :**
Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débourbage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débourbage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

- **Dispositions particulières au secteur UJb :**
Pour tout nouveau projet, une gestion des eaux pluviales au sein de l'unité foncière amodiée sera demandée. Elle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, aménagement topographique doux tels que noues enherbées). Les surfaces des stockages à ciel ouvert végétalisées rentrent dans le calcul des surfaces imposées d'espaces verts.

De plus, l'espace non construit de 20 mètres en limite séparative du lot amodié imposé à l'article UJ 2.1.3, 10 mètres seront dédiés à l'implantation des noues ainsi qu'à la plantation d'arbres et d'arbustes.

### 3) Ordures ménagères et tri sélectif

Les installations nécessaires au stockage des ordures ménagères et les déchets industriels banals sont obligatoires pour chaque ensemble ; elles doivent être adaptées aux besoins de l'installation et intégrées aux constructions ou aux clôtures.

### 4) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions de l'îlot pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

### 5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### 6) Réseau de communication électronique

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile sont interdits :
- à moins de 300 mètres des murs d'enceinte ou en son absence de l'unité foncière des Monuments Historiques du parc de l'abbaye de Maubuisson et du parc Le Nôtre,
- à moins de 180 mètres du sommet de la berge de l'Oise.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

# LA ZONE UL

La zone UL est une zone réservée à l'aménagement des terrains pour l'accueil de gens du voyage prévus par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit la création de places de caravanes avec l'aménagement de terrains locatifs familiaux en plus de l'offre existante. Il rappelle également que ces places doivent être localisées en zones urbaines ou à proximité de ces dernières pour faciliter l'accès aux services urbains et pour des raisons d'hygiène et de sécurité.

Pour tenir compte du schéma départemental, la commune de Saint-Ouen l'Aumône a créé une zone urbaine destinée à accueillir les gens du voyage.

Elle regroupe trois sites : au Nord à proximité de la voie de chemin de Fer Pontoise-Creil au Sud du territoire à proximité des jardins familiaux et en limite du Fond de Vaux créé lors de la révision générale du PLU.

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maîtriser et encadrer le cadre de vie des aires d'accueil des gens du voyage
- Protéger le voisinage

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Saint-Ouen l'Aumône.

1- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone UL est concernée par le zonage règlementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 5) et notamment par :

- Les **zones bleues** sont les secteurs urbanisés exposés à un aléa moyen. Le PPRi précise que ces zones ne font pas obstacle à l'urbanisation. Toutefois, les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées pour garantir la sécurité des biens et des personnes, garantir la qualité des eaux et sauvegarder les fonctions hydrauliques de la rivière.
- Les **zones turquoises** sont composées des secteurs situés un peu au-dessus de la crue de référence et peuvent être inondables par une crue d'occurrence supérieure à cette dernière ou par remontée de nappe. Elles ne constituent pas a priori des secteurs pouvant être atteints directement par la crue de référence de l'Oise. La zone turquoise ne fait pas obstacle à l'urbanisation. Le PPRi précise toutefois que les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées.
- Les **zones vertes** correspondent aux secteurs naturels ou très peu urbanisés qui sont destinés à conserver leur fonction de champ naturel d'expansion des crues. Le PPRi précise que le maintien à l'écart de tout développement de l'urbanisation doit être recherché pour permettre à ces zones naturelles d'expansion des crues de pouvoir jouer leur rôle de régulation hydraulique.

2- Protection des zones humides

Une partie de la zone UL est concernée par des zones humides (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

3- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

4- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UL est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 10 mai 2001, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6 jointe dans la pièce 6 du PLU.

5- Monuments historiques

Une partie de la zone UL est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).

6- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et constructions lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

# CHAPITRE UL 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UL 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

| Destinations / Sous-destinations | | |
|---|---|---|
| **Habitation** | *Logement* | |
| | *Hébergement* | |
| **Commerce et activités de service** | *Artisanat et commerce de détail* | |
| | *Restauration* | |
| | *Commerce de gros* | |
| | *Activités de services avec l'accueil d'une clientèle* | |
| | *Hébergement hôtelier* | |
| | *Hébergement touristique* | |
| | *Cinéma* | |
| **Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires** | *Industrie* | |
| | *Entrepôt* | |
| | *Bureau* | |
| | *Cuisine dédiée à la vente en ligne* | |
| | *Centre de congrès et exposition* | |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | *Locaux et bureaux 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* | |
| | *Lieux de culte* | |
| | *Autres équipements recevant du public* | |
| **Exploitations agricoles et forestières** | *Exploitation agricole* | |
| | *Exploitation forestière* | |

| | |
|---|---|
| | Autorisé |
| | Admis sous condition |
| | Interdit |

Par ailleurs, sont également interdits :

- le stationnement des caravanes et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet ainsi que les résidences mobiles ou d'habitation légères et de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, en dehors des aires et terrains dûment aménagés et répondant aux caractéristiques fixées par le décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019, relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage,
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone,
- les constructions soumises à un régime de déclaration, d'enregistrement et d'autorisation et au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles,
- Les autres équipements recevant du public à l'exception des installations, aménagements et constructions nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des aires pour l'accueil des gens du voyage,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et dépôts de toute nature (ferrailles, épaves automobiles, matériaux de construction, compactage, végétaux, déchets …).

Sont admis sous conditions particulières :

- les installations, aménagements et constructions nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des aires et terrains locatifs sociaux pour l'accueil des gens du voyage, sous condition de respect des prescriptions d'occupation, d'équipements, d'hygiène et de sécurité liées à un tel aménagement,
- le stationnement des caravanes dans les emplacements aménagés à cet effet et répondant aux caractéristiques et normes définies par les textes en vigueur en matière d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage. *Pour l'application du présent chapitre, les caravanes stationnées ne sont pas assimilées à des constructions d'habitation.*
- les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils soient d'utilité publique.
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

## UL 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE

Aucune prescription.

# CHAPITRE UL 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UL 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### UL 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### *a) Implantation par rapport à l'A 15*

Se référer aux marges de recul reportées au plan de zonage.
Zone non aedificandi : inconstructibilité pour toute construction, à l'exception des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux.
Marge de recul : inconstructibilité pour les habitations, à l'exception de la seule modification sans extension des constructions déjà existantes, de leur reconstruction dans les deux ans après sinistre, et de la réalisation de locaux à usage de stationnement résidentiel.

#### *b) Implantation par rapport aux autres voies*

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie publique.

**Exception** :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires à la collecte des ordures ménagères et aux ouvrages et installations nécessaires aux services de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### UL 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Pour le calcul des marges, la hauteur est prise à l'égout du toit ou à l'acrotère.*

Les constructions et installations devront respecter une marge d'isolement minimale fixée à 3 mètres.

**Exception** :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution.

### UL 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### UL 2.1.4 Emprise au sol

Aucune prescription.

### UL 2.1.5 Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions correspond à la distance en tous points de l'emprise du bâtiment, entre le terrain naturel avant travaux et l'acrotère ou le faîtage sans qu'il soit tenu compte des antennes, ouvrages techniques ou cheminées.*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4,5 mètres.

**Exception** :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux équipements d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement d'un service public.
- aux ouvrages et installations nécessaires aux services de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

## UL 2.2 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Volume et forme** :

La forme et le volume des constructions doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions mitoyennes.

**Aspect et nature des matériaux** :

L'aspect, la nature et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings….) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates. Le même soin doit être porté tant aux matériaux des façades principales que ceux des façades latérales et postérieures.

Les couvertures en matériaux ondulés, fibrociment, bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité bruts sont interdits.

Ces dispositions ne concernent pas les caravanes elles-mêmes.

**Clôtures** :

La hauteur maximum des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales. L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.

Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits. En bordure de voie sont en outre interdits le bois, les treillages, canisses, écrans de tôle, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande)

## UL 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

### UL 2.3.1 Traitement paysager

Les limites séparatives devront faire l'objet d'un aménagement paysager spécifique avec pour objectif de créer un écran végétal.

Les alignements d'arbres repérés au plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3) doivent être préservés et complétés.

Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phlélole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

*Source : https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens*

### UL 2.3.2 Traitement environnemental

a) ***Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

b) ***Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les comblements, affouillements et exhaussements.
- la création de plans d'eau.
- le drainage, le remblaiement, le comblement.
- l'imperméabilisation des sols.

## UL 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

# CHAPITRE UL3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## UL.3.1 ACCES ET DESSERTE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier.

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

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

Les accès carrossables doivent être aménagés de manière à ce que la communication avec les voies de circulation puisse se faire dans de bonnes conditions de sécurité.

## UL 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### *1. Eau potable :*

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### *2. Assainissement :*

#### *a) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, après une pré-épuration si nécessaire.
En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôles d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.

#### *b) Eaux pluviales*

- **Dispositions quantitatives générales**

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux. La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera mise en œuvre prioritairement par infiltration et/ou stockage-évacuation.

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).
Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- **Dispositions quantitatives sur les zones sensibles**

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU)
*Ces zones correspondent aux bassins versants dont les réseaux d'assainissement des eaux pluviales ont montré des débordements et des mises en charges importantes lors de la modélisation.*

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.
En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant ou directement dans l'Oise. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- **Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débourbage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débourbage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

### *3. Autres réseaux :*

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions de l'îlot pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

### *4. Réseau de communication électronique*

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

# LA ZONE UPM

La zone Urbaine de Plan de Masse (UPM) est située à l'angle de l'avenue de Verdun, de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue des Frères Capucins.
La zone UPM est principalement destinée à recevoir un usage résidentiel.

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Renouveler ce secteur central
- Développer une cohérence de gabarit et d'image

## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Saint-Ouen l'Aumône.

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

Une partie de la zone UPM est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions.
L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.
Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 10 mai 2001, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'un isolement acoustique.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6 jointe dans la pièce 6 du PLU.

2- Monuments historiques

La zone UPM est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).

3- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

Les carrières situées sur le territoire de Saint-Ouen-L'Aumône sont soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme qui vaut Plan de Prévention des Risques Naturels. Ces périmètres ont été définis par arrêté préfectoral en date du 08/04/1987 et entraînent une servitude de type PM1. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).
Cette servitude oblige à soumettre à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans les secteurs identifiés. L'Inspection Générale des Carrières pourra assortir son avis de prescriptions spéciales destinées à assurer la stabilité des sols et la sécurité des ouvrages.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées y compris celles non soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôles d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les rejets d'eaux pluviales directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits, ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme ».

4- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

5- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et constructions lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

# CHAPITRE UPM 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UPM 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations | | |
|---|---|---|
| **Habitation** | *Logement* | |
| | *Hébergement* | |
| **Commerce et activités de service** | *Artisanat et commerce de détail* | |
| | *Restauration* | |
| | *Commerce de gros* | |
| | *Activités de services avec l'accueil d'une clientèle* | |
| | *Hébergement hôtelier* | |
| | *Hébergement touristique* | |
| | *Cinéma* | |
| **Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires** | *Industrie* | |
| | *Entrepôt* | |
| | *Cuisine dédiée à la vente en ligne* | |
| | *Bureau* | |
| | *Centre de congrès et exposition* | |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | *Locaux et bureaux 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* | |
| | *Lieux de culte* | |
| | *Autres équipements recevant du public* | |
| **Exploitations agricoles et forestières** | *Exploitation agricole* | |
| | *Exploitation forestière* | |

| | |
|---|---|
| | Autorisé |
| | Admis sous condition |
| | Interdit |

Par ailleurs, sont également interdits :

- les constructions de commerce, services et activités liées à l'activité automobile,
- les locaux à usage de restauration inférieurs à 80 m² de surface de plancher,
- les constructions soumises à un régime de déclaration, d'autorisation et d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone,
- les caravanes non remisées et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, épaves automobiles, matériaux de construction, compactage, végétaux, déchets …).

Sont admis sous conditions particulières :

- la subdivision de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 35 m² de surface de plancher, et que la performance énergétique soit rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation. Les logements créés devront en outre offrir toutes les conditions d'habitabilité (sanitaires autonomes),
- les constructions modulaires occupant les terrains plus de trois mois si elles sont liées à la nécessité de travaux, au fonctionnement d'un service public ou à la commercialisation de lots et ne sont pas destinées à répondre à des besoins permanents (bureaux, locaux sociaux),
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement sur la zone, à condition qu'ils soient nécessaires :
  - à la réalisation des constructions ou d'aménagement autorisées dans la zone,
  - aux travaux de protection contre les inondations les risques et ou les nuisances,
  - à la restauration des milieux humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol,
  - aux équipements de distribution d'énergie et aux travaux d'entretien ou de maintenance de ces ouvrages à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - à la mise en sécurité des constructions et des aménagements autorisés.

## UPM 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme résidentiel de 3 logements et plus, 40 % minimum de ce programme doit comporter des logements de 3 pièces et plus.

# CHAPITRE UPM 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UPM 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### UPM 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des emprises constructibles et respecter les dispositions d'alignement ou de recul indiquées au document graphique.
Les prescriptions de l'alignement obligatoire ne s'appliquent pas :
- à la façade de la construction du dernier étage en attique qui devra respecter un retrait au minimum égal à 1,50 mètres par rapport à la façade de la construction située aux étages inférieurs.

### UPM 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible figurant au plan de masse et sur limite séparative à l'intérieur de ces périmètres.

### UPM 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent s'implanter dans le respect des prescriptions graphiques.

### UPM 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions respectera les emprises constructibles définies au document graphique.

### UPM 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur de constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder les côtes prévues au document graphique.

**Exception** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

# UPM 2.2 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

## UM 2.2.1 Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### *a) Volume et aspect général*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Volume et forme** :

La forme et le volume des constructions doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions mitoyennes.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

La continuité des niveaux sur rue sera recherchée entre la construction nouvelle et les constructions mitoyennes.

Les verticales doivent dominer les rythmes de façades sur rue. Les percements doivent présenter une forme rectangulaire, la dimension verticale étant la plus grande. Les trumeaux doivent être plus larges que les baies qui les séparent.

Le volume des façades sur voie devra obligatoirement intégrer des ruptures dans le linéaire bâti par un jeu de redents, de graduation de hauteurs, d'étage(s) traités en attique, …

**Aspect et nature des matériaux** :

L'aspect, la nature et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions mitoyennes.

Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les murs des annexes doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings, ...) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

Le soubassement des constructions devra être traité de manière qualitative avec des matériaux pérennes.

Les menuiseries doivent être peintes (sans lasure incolore ou vernis).

Les volets des constructions seront en bois à persiennes ou composés de deux battants verticaux. Ils seront peints de couleur identique à celle des menuiseries.

Les coffres des volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

### *b) Toiture des constructions :*

Les toitures et les combles doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Il ne sera autorisé qu'un seul niveau de comble habitable.

Les toitures terrasses et les toitures à la Mansart sont interdites.

Le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'alignement.

La toiture sera a minima à deux pans avec une pente comprise entre 30° et 45°.
Une toiture à trois pans pourra être tolérée ou conseillée, pour faciliter l'intégration architecturale-la construction.
Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée et une toiture à un seul pan pourront être tolérées pour les vérandas et pour les annexes de surface inférieure ou égale à 10m², à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,60 mètres.

L'attique sera obligatoirement couvert d'une toiture à pans avec une pente comprise entre 10° et 25°.

La couverture peut être de l'ardoise, du zinc, de la petite tuile plate ou de la tuile mécanique petit moule ou aspect petit moule brun-ocré d'aspect vieilli, à l'exclusion de la teinte uniformément rouge ou brun chocolat.

Les couvertures en matériaux ondulés, bac acier pour les constructions principales à destination d'habitat, fibrociment, bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité bruts sont interdits.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

### *c) Ouvrages techniques*

Les coffrets et postes d'électricité et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres, doivent être intégrés soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre de la construction. Ils ne pourront pas dépasser du nu du mur ou du mur bahut.

Les appareils techniques (machineries d'ascenseurs, transformateurs, sorties d'escaliers, chaufferies, conditionnement d'air ainsi que les gaines de ventilation) ne devront pas être placés en saillie sur les façades. Ils devront être intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

L'insertion des capteurs solaires sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise. Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les descentes d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur les façades en vis-à-vis du domaine public sont interdites.

L'implantation éventuelle des antennes paraboliques ne devra pas nuire à l'esthétique des constructions. Dans la mesure du possible, elles seront implantées du côté des espaces internes à l'opération, de manière à ne pas être perceptibles depuis les voies publiques.

### *d) Clôtures*

**Dispositions générales**

Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits. En bordure de voie sont en outre interdits le bois, les treillages, canisses, écrans de tôle, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande)

La hauteur maximum des clôtures ne pourra dépasser 1,50 mètres.
L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage aux interstices de 15 cm minimum.

**Dispositions applicables en bordure de voie :**

Dans le cas de l'implantation d'une construction en recul depuis l'alignement, les clôtures seront composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical pouvant être associé à un festonnage métallique de couleur identique à la grille. Les grilles à claire-voie seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain et de hauteur équivalente.

**Dispositions applicables sur les limites latérales et de fond :**

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales.

**Exception** : les prescriptions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

# UPM 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

## UPM 2.3.1 Traitement paysager

### *a) Obligation de planter*

1) Pour les opérations de constructions nouvelles de plus de 100 logements et opérations d'ensemble de plus de 100 logements (ZAC, Permis d'Aménager ou Permis de Construire valant division), il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface minimale de 10 % de la superficie totale du terrain de projet.
2) Les espaces libres de toute construction et non occupés par les allées doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m².
3) Les espaces libres sur dalle seront végétalisés dans la majeure partie de leur superficie, avec une épaisseur de substrat d'au moins 30 centimètres d'épaisseur.
4) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.
5) Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, …).
6) Les allées seront préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, …).
7) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phlélole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

*Source : https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens*

# UPM 2.4 - STATIONNEMENT

## UPM 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

Les places commandées sont limitées à 10% des besoins et comptent pour moitié.

Le stationnement sera obligatoirement réalisé en sous-sol.

**Caractéristiques des places** :

Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur
- 2.3 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
    - perpendiculaires : 6 m
    - en épis à 45°: 3 m
    - en épis à 60°: 4.5 m
    - longitudinaux : 4 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
    - perpendiculaires : 6 m

Les parkings doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules et des vélos, répondant aux conditions répondant aux conditions de sécurité et de confort.

## UPM 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions

Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous destinations ou aux changements d'usage de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

En cas de division d'un immeuble ou d'un pavillon en plusieurs logements emportant création de surface de plancher supplémentaire, les normes de stationnement explicitées ci-dessous doivent être respectées.

Toute création de surface de plancher supplémentaire déclenche l'application des normes ci-dessous**.**

Le nombre d'emplacements de stationnement calculés, selon les normes édictées au présent article, doit être arrondi au nombre entier supérieur le plus proche s'il aboutit à la détermination d'un nombre dont la décimale est supérieure à 0,3.

### *a) Habitation : Logements et hébergement*

1- 2 places jusqu'à 130 $m^2$ de surface de plancher.
Au-delà de cette surface, 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
Logements sociaux : 1 place par logement conformément à l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme.

2- En plus de la norme prévue au 1, lorsque le projet comprend la réalisation de plus de 10 logements, un nombre équivalent à 10% de places de stationnement doit être prévu pour les visiteurs.
Ces places seront aisément accessibles et identifiables. Le pétitionnaire est tenu de préciser les modalités de leur gestion collective.

3- le nombre de places résultants de l'application du barème défini aux 1 et 2 ci-dessus est plafonné à 2,25 places par logement.

4- Pour la sous-destination hébergement (Foyers-Logements de personnes âgées, résidences étudiantes, des établissements d'hébergement de personnes handicapées, des résidences sociales, foyers de travailleurs migrants ou des maisons-relais) : 0,50 place par unité d'habitation assimilable à un logement. En outre, il est exigé 0,75 place par poste de travail permanent prévu dans l'ouvrage.

5- En plus de la norme prévue au 4, lorsque le projet comprend la réalisation de plus de 10 logements, un nombre équivalent à 10% de places de stationnement doit être prévu pour les visiteurs.
Ces places seront aisément accessibles et identifiables. Le pétitionnaire est tenu de préciser les modalités de leur gestion collective.

### *b) Bureaux :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

### *c) Activités de services :*

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

### *d) Hébergement hôtelier et touristique :*

Il est exigé 0,75 place de stationnement par chambre ainsi que la réalisation d'un emplacement pour les cars.

### *e) Restauration :*

Il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 4 m² de salle de restaurant,

### *f) Equipements d'intérêt collectif et services publics :*

Il est exigé 0,75 place par poste de travail permanent prévu dans l'ouvrage.
Si l'équipement est également un Etablissement Recevant du Public, il doit être prévu 0,25 place par personne comprise dans la capacité d'accueil.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- si la construction est située à moins de 100 m d'un parking public,
- pour les constructions relevant de la la sous destination "locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques ou assimilées ».

### *g) Stationnement vélo :*

Les locaux destinés au stationnement des vélos doivent être aisément accessibles.

| Catégories de bâtiments | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos |
|---|---|---|---|
| Bâtiments neufs équipés de places de stationnement | | | |
| - Ensemble d'habitation<br>- (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) | Sans objet | Occupants | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| - Bâtiments à usage industriel ou tertiaire<br>- constituant principalement un lieu de travail | Sans objet | Salariés | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |
| - Bâtiments accueillant un service public | Sans objet | Agents | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| | | Usagers | 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| - Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques | Sans objet | Clientèle | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |

# CHAPITRE UPM 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## UPM 3.1 ACCES ET DESSERTE

### 1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, …). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets

### 2. Accès

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

Les accès destinés à la desserte d'une construction doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et une hauteur minimale de 3,50 mètres pour les passages sous porche par exemple.

Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

### 3. Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 7 mètres (chaussée, trottoir, accotement). Toutefois, cette emprise peut être réduite à 3,5 mètres pour les opérations comportant moins de 5 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité conformément aux règles de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

Les voies nouvelles en impasse doivent avoir une longueur maximale de 40 mètres (cumul de la voie en impasse existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022 et de ce qui est à créer) et une largeur minimale de 5,50 mètres.

## UPM 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 2) Assainissement

#### *a) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, après une pré-épuration si nécessaire.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

***b) Eaux pluviales***

- **Dispositions quantitatives générales**

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux. La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera mise en œuvre prioritairement par infiltration et/ou stockage-évacuation.

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose). Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- **Dispositions quantitatives sur les zones sensibles**

- <u>Zones à fortes contraintes hydrauliques</u> (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU)
*Ces zones correspondent aux bassins versants dont les réseaux d'assainissement des eaux pluviales ont montré des débordements et des mises en charges importantes lors de la modélisation.*

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.
En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- <u>Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise</u>

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant ou directement dans l'Oise. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU).
Les réseaux d'eaux pluviales devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

- Installations classées
Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdire. Le pétitionnaire contactera la DRIEE pour la mise en œuvre des dispositions.

- **Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débourbage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débourbage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

### 3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

### 4) Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction ou groupement de constructions supérieur à 3 logements doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par logement. A partir de 50 logements, ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.
Ce local sera clos et connecté à l'espace public.

#### a) Dispositions spécifiques pour les constructions nouvelles

Pour les constructions nouvelles et celles à destination d'habitation de plus de 3 logements, les locaux d'ordures ménagères seront obligatoirement intégrés à la construction principale avec une entrée directe sur rue pour faciliter la collecte.

### b) Dispositions spécifiques aux travaux sur constructions existantes

Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction de transformations ou de division de bâti, les dispositions de l'alinéa a) s'appliquent. Cependant dans le cas, où les locaux d'ordures ménagères existants seraient indépendants de la construction principale et visibles depuis le domaine public, ceux-ci seront obligatoirement masqués par la plantation d'une haie végétale composée d'essences persistantes.

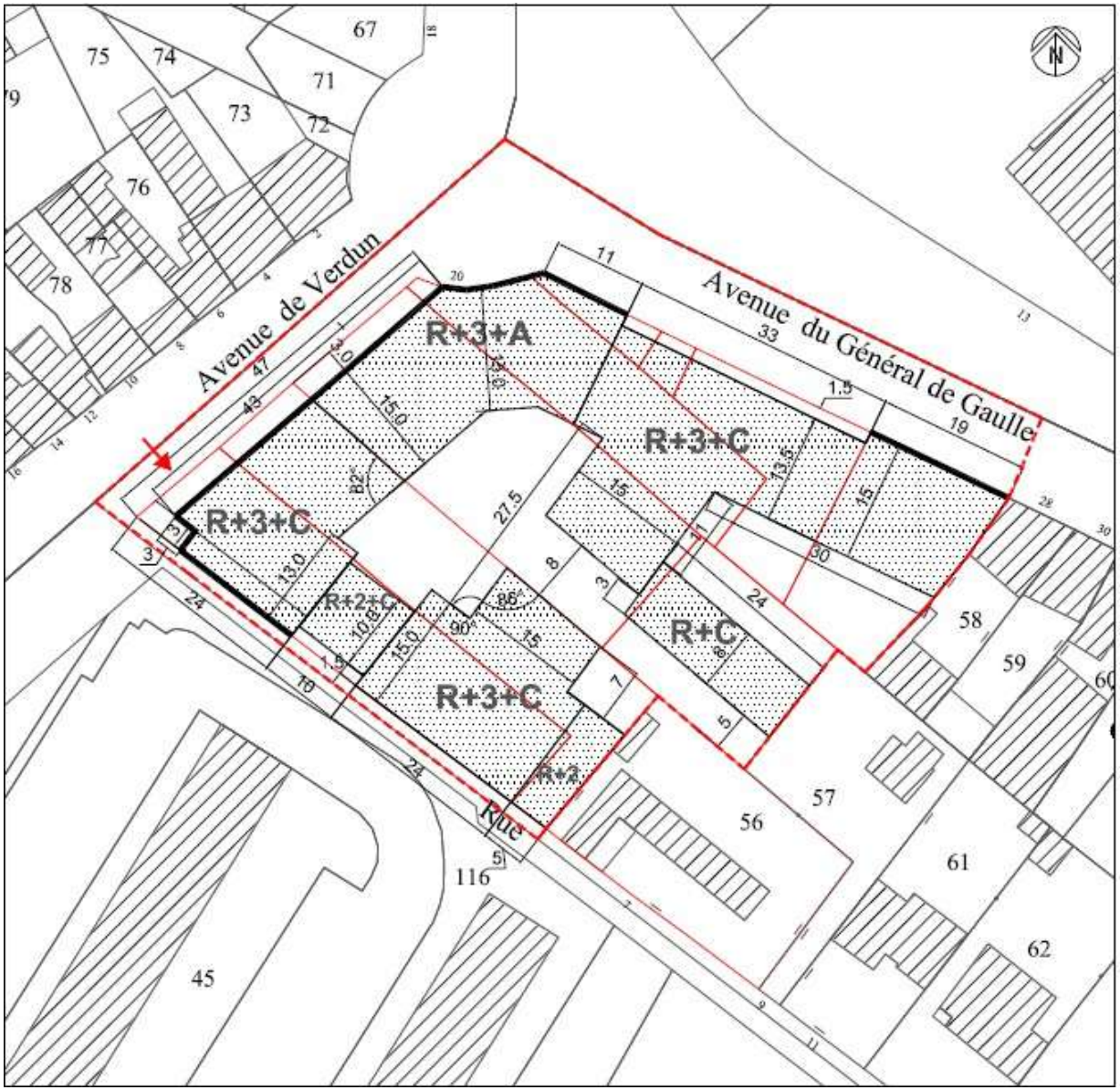
## 5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## 6) Réseau de communication électronique

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile sont interdits à moins de 300 mètres des murs d'enceinte ou en son absence de l'unité foncière des Monuments Historiques du parc de l'abbaye de Maubuisson et du parc Le Nôtre.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.




# Zone UPM

(zone de plan de masse)

Echelle 1/500

- Périmètre de zone
- Alignement obligatoire
- Emprise constructible
- Principe d'accès parking
- R+ Hauteur Maximale
- Cadastre actuel

# LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à des terrains actuellement non équipés, situés en entrée de ville Sud-Est du territoire. Elle est vouée à accueillir la ZAC « Liesse 2 » et à être urbanisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- le secteur 1AUa destiné à accueillir de l'habitat associé à des activités de services de proximité, des équipements d'intérêt collectif,

- le secteur 1AUb destiné à accueillir des activités économiques.

## PRINCIPE REGLEMENTAIRE :

- Créer un quartier mixte de demain, mêlant logements, activités, services, équipements
- Introduire de la mixité urbaine maîtrisée géographiquement
- Permettre une intégration dans le grand paysage local
- Faire pénétrer le paysage au sein du projet
- Encadrer le volet environnemental du nouveau quartier

## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Saint-Ouen l'Aumône.

1- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

2- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone 1AU est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U. Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 10 mai 2001, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6 jointe dans la pièce 6 du PLU.
Ces dispositions techniques sont notamment à prendre en compte sur le secteur de l'OAP « Liesse 2 » (Document 3.3 du dossier de PLU).

3- Canalisations de transport de matières dangereuses

Des canalisations de gaz sont présentes en certains points du territoire communal. Leurs exploitants sont tenus d'en assurer la sécurité vis-à-vis des constructions et installations proches en application de l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Les projets situés à proximité de ces ouvrages peuvent être soumis à certaines limitations. L'information relative à ces risques figure dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 10.

4- Secteurs d'Information de Sols (SIS)

Un site est concerné par un Secteur d'Information des Sols (SIS) (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).

5- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et constructions lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

6- Alluvions tourbeuses compressibles

Une partie de la zone 1AU comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (Cf. carte contraintes sols et sous-sol figurant dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 10). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

# CHAPITRE 1AU 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1AU 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations | | 1AUa | 1AUa1 | 1AUb | 1AUb1 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Habitation** | *Logement* | | | | |
| | *Hébergement* | | | | |
| **Commerce et activités de service** | *Artisanat et commerce de détail* | | | | |
| | *Restauration* | | | | |
| | *Commerce de gros* | | | | |
| | *Activités de services avec l'accueil d'une clientèle* | | | | |
| | *Hébergement hôtelier* | | | | |
| | *Hébergement touristique* | | | | |
| | *Cinéma* | | | | |
| **Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires** | *Industrie* | | | | |
| | *Entrepôt* | | | | |
| | *Cuisine dédiée à la vente en ligne* | | | | |
| | *Bureau* | | | | |
| | *Centre de congrès et exposition* | | | | |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | *Locaux et bureaux 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* | | | | |
| | *Lieux de culte* | | | | |
| | *Autres équipements recevant du public* | | | | |
| **Exploitations agricoles et forestières** | *Exploitation agricole* | | | | |
| | *Exploitation forestière* | | | | |

| | |
|---|---|
| | Autorisé |
| | Admis sous condition |
| | Interdit |

<u>Par ailleurs, sont également interdits dans l'ensemble de la zone</u> :

- les constructions soumises à un régime d'autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles,

- les constructions soumises à un régime d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles sauf en 1AUb1,

- les constructions à usage de logistique,

- les caravanes non remisées et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- les dépôts de toute nature (ferrailles, épaves automobiles, matériaux de construction, compactage, végétaux, déchets …).

Sont admis sous conditions particulières dans l'ensemble de la zone :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement sur la zone, à condition qu'ils soient nécessaires :

  - à la réalisation des constructions ou d'aménagement autorisées dans la zone,
  - à la réalisation d'enjeux paysagers (buttes, …),
  - aux travaux de protection contre les inondations les risques et ou les nuisances,
  - à la restauration des milieux humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol,
  - aux équipements de distribution d'énergie et aux travaux d'entretien ou de maintenance de ces ouvrages à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - à la mise en sécurité des constructions et des aménagements autorisés.

Sont également admis sous conditions particulières dans le secteur 1AUb :

- les constructions à usage de commerce dès lors que leur superficie n'excède pas 300m² de surface de plancher sur une même unité foncière, (y compris les locaux d'entrepôts et les réserves),

- les constructions à usage d'entrepôt si elles sont la dépendance nécessaire à une activité de production industrielle,

- les Etablissements Recevant du Public ne sont autorisés sur la zone que si leur capacité d'accueil n'excède pas 100 personnes à l'exception des constructions nécessaires à la restauration collective des salariés.

En complément sont également admis sous conditions particulières dans le secteur 1AUb1 :

- les entrepôts liés à une activité de production sur le site,

- les locaux de logistique destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux,

- le commerce de gros sans activité de détail à l'exception des points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, ou "drive".

# CHAPITRE 1AU 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1AU 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 1AU 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### *a) Implantation par rapport à l'A 15*

Se référer aux marges de recul reportées au plan de zonage.

Zone non aedificandi : inconstructibilité pour toute construction, à l'exception des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux.

#### *b) Implantation par rapport aux autres voies*

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul des voies et emprises publiques ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation automobile.
En cas de retrait, elles devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres à partir de l'alignement en secteur 1AUa.

**Exception** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux ouvrages et installations nécessaires aux services de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### 1AU 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un retrait quelconque.
Les constructions situées sur les limites séparatives ne devront pas comporter de baies.

**Exception** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux ouvrages et installations nécessaires aux services de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### 1AU 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit correspondre à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

**Exception** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux ouvrages et installations nécessaires aux services de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### 1AU 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 75% de l'unité foncière.

**Exception** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux ouvrages et installations nécessaires aux services de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### 1AU 2.1.5 Hauteur des constructions

Secteur 1AUa
La hauteur maximale est fixée à R+4 et à R+4+A le long de la RD14.

Secteur 1AUb
La hauteur maximale est fixée 16 mètres.

**Exception** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux ouvrages et installations nécessaires aux services de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

## 1AU 2.2 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### 1AU 2.2.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes dans le secteur 1AUa :**

#### *a) Volume et aspect général*

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 compatibles avec le site et le paysage.

Les matériaux utilisés devront avoir des qualités d'aspect satisfaisant, une bonne tenue dans le temps.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings,...) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Le soubassement des constructions sera traité en matériau pérenne (pas d'enduit)

Les descentes d'eaux pluviales visibles seront en zinc, en acier galvanisé ou dans un matériau peint de la couleur de la façade.

Les PVC qui ne peuvent pas être peints sont interdits.

Aucun pignon aveugle n'est permis.

### *b) Toitures*

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes…) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

En cas de toiture terrasse, il devra être prévu un substrat minimum de 15 cm hors complexe drainant.

Les couvertures en matériaux ondulés, bac acier pour les constructions principales à destination d'habitat, fibrociment, bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité bruts sont interdits.

### *c) Ouvrages techniques*

Tout élément technique doit être architecturalement intégré.

Les coffrets et postes d'électricité et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres, doivent être intégrés soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre de la construction. Ils ne pourront pas dépasser du nu du mur ou du mur bahut.

Les appareils techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, conditionnement d'air ainsi que les gaines de ventilation) devront être intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

L'insertion des capteurs solaires sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise. Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

L'implantation éventuelle des antennes paraboliques ne devra pas nuire à l'esthétique des constructions. Dans la mesure du possible, elles seront implantées du côté des espaces internes à l'opération, de manière à ne pas être perceptibles depuis les voies publiques.

### *d) Clôtures*

Les matériaux tels que fil de fer, barbelés, tôle, grille souple sont interdits.

La clôture à barreaudages verticaux est préconisée. Elle sera d''une hauteur de 1, 50 mètre maximum et de couleur gris anthracite. Cette clôture sera obligatoirement doublée d'une haie arbustive sauf dans le cas où une vue longue vers le cœur d'ilot est possible. L'utilisation du thuya est proscrite.

Les portillons et portails d'accès seront traités de la même manière que la clôture (dessin, matériaux, couleurs, etc.) et seront de la même hauteur.

En cas de mur plein, sa hauteur est limitée à 1,50 mètres maximum.

Les éléments techniques sont intégrés au dispositif de clôture (boîtes aux lettres, coffrets techniques...).
L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol.
En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage aux interstices de 15 cm minimum.

**Exception** :

Les prescriptions des alinéas a), b), d) ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux ouvrages et installations nécessaires aux services de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

**Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes dans le secteur 1AUb :**

### *a) Volume et aspect général*

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et le paysage.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings, ...) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
Les locaux techniques seront intégrés au volume de la construction.
La façade « vitrine » donnant sur l'autoroute A15, aura un rôle de communication avec l'extérieur et un enjeu d'image pour le projet.

Les locaux techniques, gaines, grilles, machineries de ventilation ou d'ascenseur, édicules de sorties et autres garde-corps de sécurité devront être intégrés au volume de la construction.
Les accès techniques et de livraisons, les issues de secours devront être harmonieusement intégrés dans le dessin de la façade de manière à réduire leur impact visuel et contribuer à la qualité du projet.

### *b) Enseignes*

Les enseignes seront intégrées à l'architecture de la construction et à la composition de ses façades.

### *c) Toitures*

La toiture ne se limite pas à un lieu d'implantation d'éléments techniques, mais constitue une 5ème façade de la construction qui devra être traitée avec soin.

Aucune forme de toiture n'est prescrite ou proscrite, mais celle-ci devra être en corrélation avec l'expression architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques devront être intégrés à l'architecture de la construction et avec un traitement qualitatif.
Les éléments d'acrotère ou garde-corps de sécurité devront être représentés au permis de construire.

Pour les toitures plantées, la végétalisation aura une épaisseur de substrat de 15cm (hors complexe drainant).

Les toitures-terrasses accessibles seront réalisées en dalle sur plot ou caillebotis.
La végétalisation des toits plats ou à faible pente est une solution à privilégier.

Les édicules techniques seront dans la mesure du possible intégrés dans le volume construit et ne viendront pas en surépaisseur de la construction.

Les éléments techniques implantés sur les toitures-terrasses ou les toitures à faible pente ne devront pas être visibles depuis les espaces extérieurs (privés et publics) ni depuis les constructions plus hautes alentour.

L'usage des panneaux solaires devra être étudié avec soin et intégré dans la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

### *d) Clôtures*

La clôture à barreaudages verticaux est préconisée. Elle sera de belle facture, simple et solide. D'une hauteur 2,20 m maximum elle sera de couleur gris/brun.

Les portillons et portails d'accès seront traités de la même manière que la clôture (dessin, matériaux, etc.) et seront de la même hauteur.

Les clôtures sur voies et en limite séparative seront de même hauteur.
La qualité de la clôture sera uniforme sur l'ensemble de son linéaire, qu'elle soit en contact avec l'espace public ou avec une parcelle limitrophe.

La largeur minimale à prévoir pour la haie doit être de 1.50 mètre. Le recul du bâti à prévoir est de 3 mètres au minimum afin de prévoir un cheminement d'entretien de la haie.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol.
En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage aux interstices de 15 cm minimum.

# 1AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

## 1AU 2.3.1 Traitement paysager

1) Les espaces libres de toute construction et non occupés par les voies de desserte ou les places de stationnement :

   a) doivent faire l'objet d'un traitement en espaces verts en pleine terre sur une superficie au moins égale à 20 % des espaces libres,
   b) doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m².

2) Les plantations privilégieront les essences locales et les espèces sauvages (éviter les hybrides) Les plantations sont multi-strates : arborées (moyen et grand développement), arbustives et herbacées. Les espèces plantées seront de formes et de tailles variées :
   - Plantation de grands sujets (circonférence minimum 20/25) en pleine terre (jardin de cœur d'ilot et haie en limite du domaine public).
   - Plantation de sujets à moyen développement, de forme tige et cépée, plantés en pleine terre ou sur dalle (volume minimal de 11 $m^3$ pour les fosses de plantation sur dalle).

3) Les espèces choisies seront un mélange de 20% de persistants et de 80% de caduques.

4) En cas de végétalisation sur dalles, il devra être prévu une hauteur minimale de terre de 60 cm.

5) Les haies seront composées de plusieurs essences, dont la proportion maximale d'arbustes persistants sera de 2/3.

6) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes.

   Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

  Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phlélole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

  Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

*Source : https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens*

# 1AU 2.4 - STATIONNEMENT

## 1AU 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

Les places commandées sont limitées à 10% des besoins et comptent pour moitié.

**Caractéristiques des places** :

Les places de stationnement doivent présenter les normes minimales suivantes :

- 5 m de longueur
- 2.3 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
    - perpendiculaires : 6 m
    - en épis à 45°: 3 m
    - en épis à 60°: 4.5 m
    - longitudinaux : 4 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
    - perpendiculaires : 6 m

Les parkings doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules et des vélos, répondant aux conditions répondant aux conditions de sécurité et de confort.

## 1AU 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Le nombre d'emplacements de stationnement calculés, selon les normes édictées au présent article, doit être arrondi au nombre entier supérieur le plus proche s'il aboutit à la détermination d'un nombre dont la décimale est supérieure à 0,3.

### *a) Habitation : Logement et hébergement*

1- 2 places par logement et à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.
Logements sociaux : 1 place par logement conformément à l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme.

2- En plus de la norme prévue au 1, lorsque le projet comprend la réalisation de plus de 10 logements, un nombre équivalent à 10% de places de stationnement doit être prévu pour les visiteurs.
Ces places seront aisément accessibles et identifiables. Le pétitionnaire est tenu de préciser les modalités de leur gestion collective.

### *b) Artisanat et commerce de détail :*

Il est exigé au minimum 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

### *c) Restauration :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour 4 m² de salle de restaurant.

### *d) Activités de services :*

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher, à l'exception des activités médicales ou paramédicales situées à moins de 200 m d'un parking public.

### *e) Hébergement hôtelier et touristique :*

Il est exigé 0,75 place de stationnement par chambre ainsi que la réalisation d'un emplacement pour les cars.

### *f) Entrepôts :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour véhicules particuliers pour 100 m² de surface de plancher à usage d'entrepôt.
Pour tout entrepôt d'une superficie supérieure à 500 $m^2$ de surface de plancher et il est exigé 1 place de stationnement pour véhicule poids lourd.

### *g) Bureaux :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

### *h) Equipements d'intérêt collectif public ou général :*

Il est exigé 0,75 place par poste de travail permanent prévu dans l'ouvrage.

Si l'équipement est également un Etablissement Recevant du Public, il doit être prévu 0,25 place par personne comprise dans la capacité d'accueil.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- si la construction est située à moins de 100 m d'un parking public,
- pour les équipements publics scolaires et sportifs ainsi que les constructions relevant de la la sous destination "locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques ou assimilées ».

### *i) Stationnement vélo :*

Les locaux destinés au stationnement des vélos doivent être aisément accessibles.

| Catégories de bâtiments | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos |
|---|---|---|---|
| Bâtiments neufs équipés de places de stationnement | | | |
| - Ensemble d'habitation<br>- (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) | Sans objet | Occupants | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| - Bâtiments à usage industriel ou tertiaire<br>- constituant principalement un lieu de travail | Sans objet | Salariés | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |
| - Bâtiments accueillant un service public | Sans objet | Agents | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| | | Usagers | 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| - Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques | Sans objet | Clientèle | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |

# CHAPITRE 1AU 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## 1AU 3.1 ACCES ET DESSERTE

### 1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, …). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

### 2) Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 5 mètres (chaussée, trottoir, accotement). Toutefois, cette emprise peut être réduite à 3,5 mètres pour les opérations comportant moins de 5 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité conformément aux règles de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

### 3) Accès

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

Les accès destinés à la desserte d'une construction doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et une hauteur minimale de 3,50 mètres pour les passages sous porche par exemple.

Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

## 1AU 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 2 Assainissement

#### *a. Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, après une pré-épuration si nécessaire.
En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

### *b. Eaux pluviales*

- **Dispositions quantitatives générales**

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux. La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera mise en œuvre prioritairement par infiltration et/ou stockage-évacuation.

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose). Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- <u>Installations classées</u>
Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdire. Le pétitionnaire contactera la DRIEE pour la mise en œuvre des dispositions.

- **Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débourbage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débourbage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

## 3 Ordures ménagères et tri sélectif

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets, suffisamment dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

## 4 Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## 5 Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

# LA ZONE 2AU

La zone 2AU est située entre le ru de Liesse au droit du nouveau quartier de Liesse 1 et le Parc d'activités des Béthunes.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future aménageable à moyen terme dont la destination n'est pas déterminée au stade du présent Plan Local d'Urbanisme. Elle est inscrite à ce titre au SDRIF de 2030 comme « secteurs d'urbanisation préférentielle » et identifiée comme « secteur de croissance urbaine » au SCOT de Cergy-Pontoise.

L'évolution de cette zone dite de « Liesse 3 », actuellement inconstructible, n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement. Le développement de cette zone sera réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sous la forme d'une ZAC et dont l'aménagement ne sera possible qu'après une modification du PLU.

## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Saint-Ouen l'Aumône.

1- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

Les carrières situées sur le territoire de Saint-Ouen-L'Aumône sont soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme qui vaut Plan de Prévention des Risques Naturels. Ces périmètres ont été définis par arrêté préfectoral en date du 08/04/1987 et entraînent une servitude de type PM1. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).
Cette servitude oblige à soumettre à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans les secteurs identifiés. L'Inspection Générale des Carrières pourra assortir son avis de prescriptions spéciales destinées à assurer la stabilité des sols et la sécurité des ouvrages.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées y compris celles non soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôles d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les rejets d'eaux pluviales directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits, ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme ».

2- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

3- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone 2AU est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 10 mai 2001, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation isolement acoustique.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6 jointe dans la pièce 6 du PLU.

4- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

# CHAPITRE 2AU 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 2AU 1.1 DESTINATIONS INTERDITES :

Toute utilisation du sol ne correspondant pas aux destinations visées à l'article 2AU 1.2 est interdite.

## 2AU 1.2 DESTINATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières dans l'ensemble de la zone :

- les équipements d'intérêt général liés aux VRD,
- l'extension des équipements d'intérêt général existants,
- la démolition des constructions et des clôtures,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement sur la zone,
- l'extension et l'aménagement limités des constructions existantes si elles n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements et dans la limite maximale de 50 m² de surface de plancher.

## 2AU 1.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Aucune prescription

# CHAPITRE 2AU 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2AU 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 2AU 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en recul.

### 2AU 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter soit en limite soit en retrait.

### 2AU 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription

### 2AU 2.1.4 Emprise au sol

Aucune prescription

### 2AU 2.1.5 Hauteur des constructions

Aucune prescription

## 2AU 2.2 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Aucune prescription

## 2AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

### 2AU 2.3.1 Traitement paysager

Aucune prescription

### 2AU 2.3.2 Performances énergétiques

Aucune prescription

## 2AU 2.4 - STATIONNEMENT

Aucune prescription

# CHAPITRE 2AU 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## 2AU 3.1 ACCES ET DESSERTE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

En tout état de cause, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

## 2AU 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 2 Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement annexé au PLU.

#### *a. Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, après une pré-épuration si nécessaire.

#### *b. Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, ou leur infiltration naturelle dans le sol de l'unité foncière.

Avant tout rejet des eaux pluviales des parcs de stationnement et des voies de circulation dans le réseau d'eaux pluviales public, il sera installé un système de dégraissage des eaux ainsi qu'un ouvrage de dessablage ou débourbeur.

### 3 Ordures ménagères et tri sélectif

Les installations nécessaires au stockage des ordures ménagères sont obligatoires pour chaque ensemble ou immeuble sous forme intégrée aux constructions ou aux clôtures.

### 4 Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions de l'îlot pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

# LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles.

Elle correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants).

La zone A comprend un secteur Aa qui correspond à un secteur d'activité maraîchère et horticole implanté près de Maubuisson.

## PRINCIPE REGLEMENTAIRE :

- Préserver et valoriser l'activité agricole sur le territoire.

## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Saint-Ouen l'Aumône.

1- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone A est concernée par le zonage règlementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 5) et notamment par :

- Les **zones bleues** sont les secteurs urbanisés exposés à un aléa moyen. Le PPRi précise que ces zones ne font pas obstacle à l'urbanisation. Toutefois, les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées pour garantir la sécurité des biens et des personnes, garantir la qualité des eaux et sauvegarder les fonctions hydrauliques de la rivière.
- Les **zones turquoises** sont composées des secteurs situés un peu au-dessus de la crue de référence et peuvent être inondables par une crue d'occurrence supérieure à cette dernière ou par remontée de nappe. Elles ne constituent pas a priori des secteurs pouvant être atteints directement par la crue de référence de l'Oise. La zone turquoise ne fait pas obstacle à l'urbanisation. Le PPRi précise toutefois que les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées.
- Les **zones vertes** correspondent aux secteurs naturels ou très peu urbanisés qui sont destinés à conserver leur fonction de champ naturel d'expansion des crues. Le PPRi précise que le maintien à l'écart de tout développement de l'urbanisation doit être recherché pour permettre à ces zones naturelles d'expansion des crues de pouvoir jouer leur rôle de régulation hydraulique.

2- Protection des zones humides

Une partie de la zone A est concernée par des zones humides (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article A 2.3.2 du présent règlement).

3- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

Les carrières situées sur le territoire de Saint-Ouen-L'Aumône sont soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme qui vaut Plan de Prévention des Risques Naturels. Ces périmètres ont été définis par arrêté préfectoral en date du 08/04/1987 et entraînent une servitude de type PM1. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).
Cette servitude oblige à soumettre à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans les secteurs identifiés. L'Inspection Générale des Carrières pourra assortir son avis de prescriptions spéciales destinées à assurer la stabilité des sols et la sécurité des ouvrages.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées y compris celles non soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôles d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les rejets d'eaux pluviales directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits, ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme ».

4- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

5- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone A est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.
Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 10 mai 2001, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6 jointe dans la pièce 6 du PLU.

6- Canalisations de transport de matières dangereuses

Des canalisations de gaz sont présentes en certains points du territoire communal. Leurs exploitants sont tenus d'en assurer la sécurité vis-à-vis des constructions et installations proches en application de l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Les projets situés à proximité de ces ouvrages peuvent être soumis à certaines limitations. L'information relative à ces risques figure dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 10.

7- Monuments historiques

Une partie de la zone A est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).

8- Alluvions tourbeuses compressibles

Une partie de la zone A comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (Cf. carte contraintes sols et sous-sol figurant dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 10). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,

9- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et constructions lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

# CHAPITRE A1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## A 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations | | |
|---|---|---|
| **Habitation** | *Logement* | |
| | *Hébergement* | |
| **Commerce et activités de service** | *Artisanat et commerce de détail* | |
| | *Restauration* | |
| | *Commerce de gros* | |
| | *Activités de services avec l'accueil d'une clientèle* | |
| | *Hébergement hôtelier* | |
| | *Hébergement touristique* | |
| | *Cinéma* | |
| **Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires** | *Industrie* | |
| | *Entrepôt* | |
| | *Cuisine dédiée à la vente en ligne* | |
| | *Bureau* | |
| | *Centre de congrès et exposition* | |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | *Locaux et bureaux 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* | |
| | *Lieux de culte* | |
| | *Autres équipements recevant du public* | |
| **Exploitations agricoles et forestières** | *Exploitation agricole* | |
| | *Exploitation forestière* | |

| | |
|---|---|
| | Autorisé |
| | Admis sous condition |
| | Interdit |

Par ailleurs, sont également interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées sous conditions visées ci-dessous et tout aménagement dans le faisceau figurant au plan de zonage susceptible de compromettre ou de représenter une contrainte excessive pour la réalisation du projet A104.

Sont admis sous conditions particulières :

- les constructions, installations techniques et dépôts directement liés et nécessaires aux activités agricoles,

- les installations et dépôts classés soumis ou non à déclaration ou à autorisation, à condition d'être liés directement à l'exploitation agricole et sous réserve de l'observation de la réglementation en vigueur,

- les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, limitées à 150 m² de surface de plancher et sous réserve d'implantation à proximité des constructions existantes et à condition

d’être destinées au logement principal du ou des exploitant(s), dont le siège est situé sur la ou les parcelles concernées, ou au personnel, qui pour des raisons de service et de sécurité, a besoin d’être logé sur le lieu d’exploitation,

- les constructions et installations à destination d’exploitation agricole qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l’acte de production en secteur Aa, sans excéder 5 % de la superficie de l’unité foncière,

- les exhaussements et affouillements, à condition qu’ils soient nécessaires aux travaux d’assainissement et d’irrigation agricole ou qu’ils soient d’utilité publique,

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public et également à l'installation d'ouvrages techniques de distribution d'énergie dediés à des projets stratégiques.

## A 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune prescription

# CHAPITRE A2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## A 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### A 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### *a. Dispositions générales*

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum à compter de l'alignement de la voie ou emprise publique ou de la limite d'emprise d'une voie privée.

#### *b. Implantation par rapport aux berges des cours d'eau*

Les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 6 mètres par rapport au sommet de la berge des cours d'eau.

**Exception** :
Les prescriptions des alinéas a et b ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

### A 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Pour l'application des présentes dispositions, la hauteur des constructions correspond à la distance en tous points de l'emprise de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit.*

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. En cas de retrait, la largeur (L) des marges d'isolement doit être au moins égale à 2 mètres.
Les constructions situées sur les limites séparatives ne devront pas comporter de baies.

**Exception** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

### A 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## A 2.1.4 Emprise au sol

Zone A :
L'emprise au sol des constructions principales à usage d'habitation ne pourra pas excéder 150 m² de surface de plancher.
Pour les constructions directement liés et nécessaires aux activités agricoles : aucune prescription.

Secteur Aa :
Dans le cadre d'extension des constructions concernées par les installations d'activités maraîchères, l'emprise des constructions à usage agricole ne pourra pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cadre d'extension des constructions concernées par les installations d'activités maraîchères, l'emprise des constructions à usage d'habitat/commerce /bureaux ne pourra pas excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière.

**Exception** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

## A 2.1.5 Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions correspond à la distance en tous points de la construction entre le terrain naturel avant travaux et le faîtage du toit.*

- Habitations, commerces, bureaux : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres en secteur Aa.

- Constructions à usage agricole : la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,60 mètres.

**Exception** :
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

## A 2.2 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### A 2.2.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### *a) Volume et aspect général*

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 compatibles avec le site et le paysage.

Les serres horticoles doivent être réalisées avec des matériaux durables et rigides, les bâches souples sont exclues.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîtes aux lettres, locaux pour ordures ménagères…) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront intégrées, soit au gros œuvre du bâtiment de la construction.
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les dispositions des précédents alinéas s'appliquent également aux constructions annexes.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de grillages ou de lisses, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur.

## A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

### A 2.3.1 Traitement paysager

#### *a)* Obligation de planter

1) Les projets de constructions doivent être étudiés en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour l'exploitation agricole.

2) Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

3) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phlélole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

*Source : https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens*

4) Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

### A 2.3.2 Traitement environnemental

***a) Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

***b) Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les comblements, affouillements et exhaussements.
- la création de plans d'eau.
- le drainage, le remblaiement, le comblement.
- l'imperméabilisation des sols.

***c) Mares, bassins, plans d'eau, étangs, …*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Ils sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique sont interdits.
Leur comblement est interdit.

### A 2.3.3 Performances énergétiques

***a)*** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles A 2.1.1, A 2.2.2 et A 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

***b)*** Dans le cas de constructions nouvelles, les constructions à énergie positive bénéficieront d'un bonus de 20% sur le taux d'emprise au sol maximal autorisé.

## A 2.4 - STATIONNEMENT

### A 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des voies publiques.

Dans le secteur Aa, en cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre d'emplacements de stationnement calculés, selon les normes édictées au présent article, doit être arrondi au nombre entier supérieur le plus proche s'il aboutit à la détermination d'un nombre dont la décimale est supérieure à 0,3.

Toute création de surface de plancher supplémentaire déclenche l'application des normes ci-dessous**.**

Les espaces de stationnement d'une capacité supérieure à 10 places doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

**Caractéristiques des places :**

Les places de stationnement pour les véhicules légers doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- 5 m de longueur et 2.3 m au minimum de largeur hors obstacles
- dégagement :
    - perpendiculaires : 6 m
    - en épis à 45°: 3 m
    - en épis à 60°: 4.5 m
    - longitudinaux : 4 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
    - perpendiculaires : 6m

## A 2.4.2 Normes de stationnement

### *a) Logements :*

2 places jusqu'à 130 $m^2$ de surface de plancher.
Au-delà de cette surface, 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

### *b) Artisanat et commerces de détail :*

Il est exigé au minimum 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

### *c) Bureaux :*

Il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

### *d) Equipements d'intérêt collectif et services publics :*

En fonction de la capacité d'accueil et du public.

# CHAPITRE A 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## A 3.1 ACCES ET DESSERTE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

En tout état de cause, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

## A 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public et obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 2. Assainissement

#### *a) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle qui le requièrent doit être raccordée au réseau public, après une pré-épuration si nécessaire.
En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

#### *b) Eaux pluviales*

- **<u>Dispositions quantitatives générales</u>**

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux. La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera mise en œuvre prioritairement par infiltration et/ou stockage-évacuation.

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose). Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- **Dispositions quantitatives sur les zones sensibles**

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU)
*Ces zones correspondent aux bassins versants dont les réseaux d'assainissement des eaux pluviales ont montré des débordements et des mises en charges importantes lors de la modélisation.*

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.
En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise (cf. PPRI joint à l'annexe 5 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant ou directement dans l'Oise. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU)
Les réseaux d'eaux pluviales devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

- Installations classées
Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdire. Le pétitionnaire contactera la DRIEE pour la mise en œuvre des dispositions.

- **Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débourbage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débourbage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

### 3. Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions de l'îlot pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

### 4. Ordures ménagères et tri sélectif

#### a. Dispositions spécifiques pour les constructions nouvelles

Toute construction ou groupement de constructions supérieur à 3 logements doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par logement.

#### b. Dispositions spécifiques aux travaux sur constructions existantes

Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction de transformations ou de division de bâti, les dispositions de l'alinéa a) s'appliquent. Cependant dans le cas, où les locaux d'ordures ménagères existants seraient indépendants de la construction principale et visibles depuis le domaine public, ceux-ci seront obligatoirement masqués par la plantation d'une haie végétale composée d'essences persistantes.

### 5. Réseau de communication électronique

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile sont interdits :
- à moins de 300 mètres des murs d'enceinte ou en son absence de l'unité foncière des Monuments Historiques du parc de l'abbaye de Maubuisson et du parc Le Nôtre
- à moins de 180 mètres du sommet de la berge de l'Oise.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

# LA ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent.

La zone N comprend notamment : le fond de Vaux, l'Oise, le parc de l'abbaye de Maubuisson, les Prés de Saint-Ouen, la coulée verte du parc d'activités des Béthunes ainsi que les transitions paysagères.

La zone N comprend également 6 secteurs :

- le secteur Na qui est destiné aux jardins familiaux

- le secteur Nc qui correspond aux espaces verts à vocation de loisirs et spécialement aménagés : la Coulée Verte, le Parc Le Nôtre, le parc de l'hôtel de ville

- le secteur Ne qui correspond aux secteurs des équipements publics de sports et de loisirs situés notamment le long des berges de l'Oise (Golf et stades)

- le secteur Nf qui correspond aux secteurs voués à accueillir la future forêt de Pierrelaye-Bessancourt

- le secteur Ng qui correspond à la carrière du Fond de Vaux

- le secteur Nm qui correspond à une partie du Parc de l'Abbaye de Maubuisson

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver les espaces naturels

- Préserver le rôle de loisirs verts de certains secteurs

- Favoriser la mise en œuvre du projet de la forêt de Pierrelaye

## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Saint-Ouen l'Aumône.

1- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone N est concernée par le zonage règlementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 5) et notamment par :

- Les **zones bleues** sont les secteurs urbanisés exposés à un aléa moyen. Le PPRi précise que ces zones ne font pas obstacle à l'urbanisation. Toutefois, les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées pour garantir la sécurité des biens et des personnes, garantir la qualité des eaux et sauvegarder les fonctions hydrauliques de la rivière.
- Les **zones turquoises** sont composées des secteurs situés un peu au-dessus de la crue de référence et peuvent être inondables par une crue d'occurrence supérieure à cette dernière ou par remontée de nappe. Elles ne constituent pas a priori des secteurs pouvant être atteints directement par la crue de référence de l'Oise. La zone turquoise ne fait pas obstacle à l'urbanisation. Le PPRi précise toutefois que les mesures de prévention prévues au règlement doivent être respectées.
- Les **zones vertes** correspondent aux secteurs naturels ou très peu urbanisés qui sont destinés à conserver leur fonction de champ naturel d'expansion des crues. Le PPRi précise que le maintien à l'écart de tout développement de l'urbanisation doit être recherché pour permettre à ces zones naturelles d'expansion des crues de pouvoir jouer leur rôle de régulation hydraulique.

2- Protection des zones humides

Une partie de la zone N est concernée par des zones humides (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article N 2.3.2 du présent règlement).

3- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

Les carrières situées sur le territoire de Saint-Ouen-L'Aumône sont soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme qui vaut Plan de Prévention des Risques Naturels. Ces périmètres ont été définis par arrêté préfectoral en date du 08/04/1987 et entraînent une servitude de type PM1. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).
Cette servitude oblige à soumettre à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans les secteurs identifiés. L'Inspection Générale des Carrières pourra assortir son avis de prescriptions spéciales destinées à assurer la stabilité des sols et la sécurité des ouvrages.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées y compris celles non soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôles d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les rejets d'eaux pluviales directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits, ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme ».

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

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

5- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone N est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.
Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 10 mai 2001, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6 jointe dans la pièce 6 du PLU.

6- Canalisations de transport de matières dangereuses

Des canalisations de gaz sont présentes en certains points du territoire communal. Leurs exploitants sont tenus d'en assurer la sécurité vis-à-vis des constructions et installations proches en application de l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques
Les projets situés à proximité de ces ouvrages peuvent être soumis à certaines limitations. L'information relative à ces risques figure dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 10.

7- Monuments historiques

Une partie de la zone N est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 1).

8- Espaces Verts à Protéger (EVP) identifiés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Les Espaces Verts à Protéger figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article N 2.3.1 du présent règlement.

9- Alluvions tourbeuses compressibles

Une partie de la zone N comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (Cf. carte contraintes sols et sous-sol figurant dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 10). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

10- Risque d'inondations pluviales

Une partie de la zone N comporte des risques d'inondations pluviale (Cf. axes d'inondation pluviale au document graphique 5.1).
Dans ces secteurs, il importe d'interdire sur une bande de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement :

. les caves et sous-sols enterrés,
. les clôtures pleines parallèles à l'axe de ruissellement.

Dans ces secteurs, il importe de favoriser :

. l'implantation du bâti dans les zones les moins exposées et de manière à ne pas faire obstacle aux écoulements dans des combes ou des axes de ruissellement/d'écoulement).
. les alignements d'arbres parallèlement aux courbes de niveau,
. les espaces verts et espaces publics (type bassins tampons, noues, voiries, fosses) parallèlement aux courbes de niveau.

11- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 10).
Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.
Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et constructions lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

# CHAPITRE N1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## N 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| **Habitation** | **N** | **Na** | **Nc** | **Ne** | **Nf** | **Ng** | **Nm** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Logement* | | | | | | | |
| *Hébergement* | | | | | | | Etoile |
| **Commerce et activités de service** | **N** | **Na** | **Nc** | **Ne** | **Nf** | **Ng** | |
| *Artisanat et commerce de détail* | | | | | | | Etoile |
| *Restauration* | | | | | | | Etoile |
| *Commerce de gros* | | | | | | | |
| *Activités de service avec l'accueil d'une clientèle* | | | | | | | |
| *Hébergement hôtelier* | | | | | | | |
| *Hébergement touristique* | | | | | | | |
| *Cinéma* | | | | | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** | **N** | **Na** | Nc | **Ne** | **Nf** | **Ng** | **Nm** |
| *Industrie* | | | | | | | |
| *Entrepôt* | | | | | | | |
| *Cuisine dédiée à la vente en ligne* | | | | | | | |
| *Bureau* | | | | | | | Etoile |
| *Centre de congrès et exposition* | | | | | | | |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | **N** | **Na** | Nc | **Ne** | **Nf** | **Ng** | **Nm** |
| *Locaux et bureaux 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* | | | | | | | |
| *Lieux de culte* | | | | | | | |
| *Autres équipements recevant du public* | | | | | | | Etoile |
| **Exploitations agricoles et forestières** | **N** | **Na** | Nc | **Ne** | **Nf** | **Ng** | **Nm** |
| *Exploitation agricole* | | | | | | | |
| *Exploitation forestière* | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| | Autorisé |
| | Admis sous condition |
| | Interdit |

Par ailleurs, sont également interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées sous conditions visées ci-dessous, et en particulier :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans le secteur Ng,
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- les décharges et dépôts de toute nature,
- tout aménagement dans le faisceau figurant au plan de zonage susceptible de compromettre ou de représenter une contrainte excessive pour la réalisation du projet A104 dans le secteur Nf.

Par ailleurs sont admis sous conditions particulières :

Dans la zone N

- l'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics existants,
- l'extension et l'aménagement des constructions principales existantes dûment autorisées, s'il n'y a pas création de nouveau logement et si l'emprise au sol créée est inférieure à 20 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022 (cette possibilité d'extension n'étant autorisée qu'une seule fois). Le projet devra également s'inscrire dans la limite de la hauteur à l'égout de la construction existante.
- les ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.
- les affouillements et exhaussements liés aux constructions ou aménagements autorisés sur la zone, à condition qu'ils soient nécessaires :
    - à la réalisation des constructions ou d'aménagement autorisées dans la zone,
    - aux travaux de protection contre les inondations les risques et ou les nuisances,
    - à la restauration des milieux humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol,
    - aux équipements de distribution d'énergie et aux travaux d'entretien ou de maintenance de ces ouvrages à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
    - à la mise en sécurité des constructions et des aménagements autorisés.

Dans le secteur Na sont admises sous conditions particulières :

- les constructions exclusivement destinées au stockage ou au dépôt de matériel de jardinage à condition que l'emprise au sol de chaque unité n'excède pas 10 m²,
- les ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

Dans le secteur Nc sont admises sous conditions particulières :

- Les constructions liées à l'entretien et à l'animation des espaces publics paysagers et de la coulée verte dans la limite de 150m² de surface de plancher.

Dans le secteur Ne sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive, touristique et de loisirs à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.
- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage ou à la surveillance des constructions autorisées sur le secteur.

Dans le secteur Nf sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les installations nécessaires à l'observation des paysages, de la faune et de la flore, à condition qu'elles constituent des aménagements réversibles, facilement et rapidement démontables,

- Les ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle et s'ils ne remettent pas en cause son caractère naturel.

Dans le secteur Ng sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et équipements liés à l'exploitation et au remblaiement des carrières dans la limite de 150m² d'emprise au sol, et à condition que toute disposition soit prise pour en limiter le risque de nuisances.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et son remblaiement avec des matériaux inertes sous réserve de la restitution ultérieure des terrains à leur vocation d'origine.

Dans le secteur Nm sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage ou à la surveillance des constructions autorisées sur le secteur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone,
- Pour la construction repérée au plan de zonage par une étoile, le changement de destination à l'intérieur des constructions existantes est autorisé en vue de la création de locaux destinés :
  - au commerce de détail et à de la restauration d'une surface de plancher de 200m² maximum
  - au bureau d'une surface de plancher de 400m² de surface de plancher
  - aux activités d'exposition d'une surface de plancher de 600m² maximum
  - à de l'hébergement d'artistes d'une surface de plancher de 100 m² maximum
  - à des espaces communs liés à l'activité du Parc

## N 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Aucune prescription.

# CHAPITRE N2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## N 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### N 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### *a) Dispositions générales*

Zone N sauf Nc et Ne :
Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise d'une voie privée.

Secteurs Nc :
Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise de la voie privée soit avec un recul quelconque.

Secteur Ne :
Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum à compter de l'emprise des voies publiques et avec un recul quelconque à compter de l'emprise des voies privées.

#### *b) Implantation par rapport aux berges des cours d'eau*

Les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 6 mètres par rapport au sommet de la berge des cours d'eau.

**Exception** :
Les prescriptions des alinéas a et b ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

### N 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Pour l'application des présentes dispositions, la hauteur des constructions correspond à la distance en tous points de l'emprise de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit.*

Zone N à l'exception du secteur Ne
Les constructions peuvent être implantées en limite latérale ou avec un recul quelconque.
Les constructions situées sur les limites séparatives ne devront pas comporter de baies.

Secteur Ne :
La largeur (L) de la marge d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction avec un minimum de 4 mètres.

**Exception** :
Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

## N 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur des constructions correspond à la distance, en tous points de l'emprise de la construction, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit.*

Zone N à l'exception du secteur Ne
L'espace entre les deux constructions sera au minimum de 4 mètres.

Secteur Ne :
L'espace entre les deux constructions correspond à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

**Exception secteur Ne et Nm** :
Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone,
- aux modifications, transformations constructions existantes, sous réserve que les marges existantes ne soient pas diminuées et qu'en cas de création de baies nouvelles celles-ci respectent le retrait prévu par la règle.

## N 2.1.4 Emprise au sol

Zone N :
Pour les extensions des équipements d'intérêt collectif et services publics existants, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante.
Pour les extensions des constructions existantes, l'emprise au sol créée devra être inférieure à 20 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU le 30 juin 2022.

Secteur Na :
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 m² pour chaque unité de jardin.

Secteur Nc :
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 150 m² de surface de plancher.

Secteur Ne :
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

Secteur Nf :
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Secteur Ng :
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 150 m² de surface de plancher.

Secteur Nm :
L'emprise au sol des locaux techniques et sanitaires d'intérêt collectif et services publics existants ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher.

**Exception** :
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### N 2.1.5 Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions correspond à la distance en tous points de la construction entre le terrain naturel avant travaux et le faîtage du toit.*

Zone N sauf Na
La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 7 mètres.

**Exception :**
Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ou de services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques ou leur fonctionnement l'imposent.

Secteur Na :
La hauteur maximale est fixée à 2,60 mètres.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,60 mètres.

## N 2.2 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### N 2.2.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### *a) Volume et aspect général*

La forme, le volume des constructions, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et le paysage.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings, ...) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîtes aux lettres, locaux pour ordures ménagères…) doivent être intégrées soit dans les clôtures, soit au gros œuvre de la construction.

Les couvertures en matériaux ondulés, fibrociment, bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité bruts sont interdits.

Les dispositions des précédents alinéas s'appliquent également aux constructions annexes.

De plus dans le secteur Na :
Les constructions autorisées devront présenter une uniformité de ton et de couleurs.

#### *b) Clôtures*

Les murs de clôture en pierres, moellons de calcaire, meulières, briques… sont conservés, restaurés ou reconstituées dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits. En bordure de voie sont en outre interdits le bois, les treillages, canisses, écrans de tôle, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande)

La hauteur maximum des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.
L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. Elles seront constituées de grillages surélevés de 10 à 20 cm de hauteur ou de barreaudages aux interstices de 15 cm minimum.

## N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

### N 2.3.1 Traitement paysager

#### *a) Plantations existantes hors Espaces Boisés Classés (EBC) et Espaces Verts Protégés (EVP)*

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction une compensation est exigée avec une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

#### *b) Traitement des espaces libres*

1) Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

2) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, …).
3) Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement conformément aux dispositions de l'article N 2.1.1, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc).

4) Les espaces libres sur dalle seront végétalisés dans la majeure partie de leur superficie, avec une épaisseur de substrat d'au moins 20 centimètres d'épaisseur.

5) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.

6) Les alignements d'arbres repérés au plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3) doivent être préservés et complétés.

7) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phlélole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

*Source : https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens*

### *c) Espaces Boisés Classés (EBC)*

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

*Le classement EBC 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.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

Cependant, aucune déclaration préalable n 'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'art. R 421-23-2 du code de l'urbanisme-:

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l 'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

### *d) Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme*

Les Espaces Verts Protégés (EVP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.
Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP (racines etc…) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes.
Les prescriptions applicables aux espaces verts protégés identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comportent un régime d'exceptions pour les coupes el abattages d'arbres prévu à l'article l421- 4, qui est le même que celui des espaces boisés classés (art. L.113-1&2). Ainsi aucune déclaration préalable n'est requise lorsque les arbres sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l 'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

<u>Sur les EVP inscrits sur les cœurs d'îlots et fonds de jardins</u> :
Toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m²

<u>Sur les EVP inscrits sur les espaces collectifs paysagers</u> :
Toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, …) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

## N 2.3.2 Traitement environnemental

a) ***Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L 214-7 et R 211-108 du Code de l'Environnement.

b) ***Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT)*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- les comblements, affouillements et exhaussements
- la création de plans d'eau
- le drainage, le remblaiement, le comblement
- l'imperméabilisation des sols.

c) ***Mares, bassins, plans d'eau, étangs, …*** (Cf. plan de zonage des éléments du patrimoine à protéger (pièce 5.3).

Ils sont protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
Tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique sont interdits.
Leur comblement est interdit.

## N 2.3.3 Performances énergétiques

a) Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles N 2.1.1, N 2.2.2 et N 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

# N 2.4 - STATIONNEMENT

## N 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des voies publiques.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre d'emplacements de stationnement calculés, selon les normes édictées au présent article, doit être arrondi au nombre entier supérieur le plus proche s'il aboutit à la détermination d'un nombre dont la décimale est supérieure à 0,3.

Toute création de surface de plancher supplémentaire déclenche l'application des normes ci-dessous**.**

**Caractéristiques des places :**

Les places de stationnement doivent présenter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur et 2.3 m au minimum de largeur hors obstacles
- dégagement :
    - perpendiculaires : 6 m
    - en épis à 45°: 3 m
    - en épis à 60°: 4.5 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
    - perpendiculaires : 6 m
    - longitudinaux : 4 m

## N 2.4.2 Normes de stationnement

### *a) Logements :*

2 places jusqu'à 130 m$^2$ de surface de plancher.
Au-delà de cette surface, 1 place par tranche de 30 m$^2$ de surface de plancher.

### *b) Equipements collectifs et services publics :*

En fonction de la capacité d'accueil et du public.

### c) *Stationnement vélo :*

| Catégories de bâtiments | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos |
|---|---|---|---|
| Bâtiments neufs équipés de places de stationnement | | | |
| - Bâtiments accueillant un service public | Sans objet | Agents | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| | | Usagers | 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment |

# CHAPITRE N 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## N 3.1 ACCES ET DESSERTE

### 1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, …). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

### 2) Accès

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

Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du gestionnaire.

## N 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 2) Assainissement

#### *a) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, après une pré-épuration si nécessaire.
En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.
A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

### *b) Eaux pluviales*

- **Dispositions quantitatives générales**

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux. La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera mise en œuvre prioritairement par infiltration et/ou stockage-évacuation.
Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose). Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- **Dispositions quantitatives sur les zones sensibles**

- <u>Zones à fortes contraintes hydrauliques</u> (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU)
*Ces zones correspondent aux bassins versants dont les réseaux d'assainissement des eaux pluviales ont montré des débordements et des mises en charges importantes lors de la modélisation.*

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.
En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- <u>Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise</u> (cf. PPRI joint à l'annexe 5 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant ou directement dans l'Oise. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- <u>Zones à risques de mouvement de terrain liés</u> aux carrières de gypse abandonnées (cf. carte de zonage des eaux pluviales jointe à l'annexe 7 de la pièce 6 du dossier de PLU).
Les réseaux d'eaux pluviales devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont proscrits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

- Installations classées
Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdire. Le pétitionnaire contactera la DRIEE pour la mise en œuvre des dispositions.

- **Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débourbage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débourbage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

### 3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

### 4) Réseau de communication électronique

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile sont interdits :
- dans le périmètre de la Coulée Verte classée Nc,
- à moins de 300 mètres des murs d'enceinte ou en son absence de l'unité foncière des Monuments Historiques du parc de l'abbaye de Maubuisson et du parc Le Nôtre,
- à moins de 180 mètres du sommet de la berge de l'Oise.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

# III/ ANNEXES

## ANNEXE 1 : PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Bâtiment N°1 référencé au plan de patrimoine : 30 Quai du Halage

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Villa jumelée début XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Eclectisme |
| Gabarit de la construction | R + 1 + C |
| Caractéristique de la construction | Moellons en pierre de taille. Fenêtres surmontées d'un linteau de brique et clef de voute en pierre de taille<br>Pied droit et appui en pierre.<br>Bandeau de brique en surplomb du RDC.<br>Garde-corps ferronnerie.<br>Fronton et lucarnes avec charpente bois peint en ogive. |
| Clôtures | Mur bahut en pierre avec grille en fer forgé. |
| Etat de la construction | Façades et toiture en ardoises en bon état |

- Bâtiment N°2 référencé au plan de patrimoine : 32 Quai du Halage

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Villa jumelée début XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Eclectisme |
| Gabarit de la construction | R + 1 + C. Partie en pignon de la maison jumelée. |
| Caractéristique de la construction | Moellons en pierre de taille. Fenêtres surmontées d'un linteau de brique avec clef de voute en pierre de taille<br>Pied droit et appui de fenêtre en pierre de taille.<br>Bandeau de brique en surplomb du RDC<br>Garde-corps ferronnerie.<br>Fronton et lucarnes avec charpente bois peint en ogive.<br>Frise modillon sous fenêtre du pignon. |
| Clôtures | Mur bahut en pierre avec grille en fer forgé. |
| Etat de la construction | Façades et toiture en ardoises en bon état |

- Bâtiment N°3 référencé au plan de patrimoine : 34 Quai du Halage

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Début XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Régionalisme |
| Gabarit de la construction | R + 1 + C. Partie de la maison jumelée côtés pignons |
| Caractéristique de la construction | Plan en L avec pignons sur rues.<br>Toiture en avancée avec croupes. Console de soutien des pannes de charpente.<br>Décoration pan de bois et colombage sur 1$^{er}$ étage et comble dont frise en croix de Saint-André sous toiture. |
| Clôtures | Mur bahut en pierre meulière surmonté par une grille en tubes de fer forgé. Poteau en pierres de taille. |
| Etat de la construction | Façades et toiture en ardoises en bon état |

- Bâtiment N°4 référencé au plan de patrimoine : 16 Quai du Halage

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Fin XIX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Néo classicisme |
| Gabarit de la construction | R + 1 + C. Plan en L adossé sur mitoyen. Pignon sur jardin. |
| Caractéristique de la construction | Pierre de taille avec alternance de brique.<br>Chaines d'angles et encadrement des baies en pierre, Trumeau de brique avec médaillon et cartouche de pierre.<br>Frise métopes et triglyphes de l'attique : Panneau de pierre de taille et triglyphe par liserés de brique. Bandeau pierre entre le RDC et le 1$^{er}$ étage.<br>Toiture ardoise en avancée avec console bois. Marquise en ferronnerie au-dessus de l'entrée dans l'angle. |
| Clôtures | Mur bahut en pierre meulière surmonté par une grille de tubes en ferronnerie. Poteau en pierres de taille. |
| Etat de la construction | Façades et toiture en ardoises en bon état |

- Bâtiment N°5 référencé au plan de patrimoine : 43 rue de Maubuisson

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Début XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Eclectisme pré Art Nouveau |
| Gabarit de la construction | R + 1 Façade principale avec fronton central bois en saillie ajouré sous lucarnes abritant un cabochon en céramique. |
| Caractéristique de la construction | Façade en pierre meulière. Encadrement, bandeau, corniche, linteau et cintres des baies en alternance de briques polychromes simples ou vernissées.<br><br>Toiture en avancée sur consoles de bois peints. Marquise en verre et ferronnerie au-dessus de la porte d'entrée. |
| Clôtures | Mur bahut en pierre de taille avec brique de chaperon surmonté par une grille festonnée en ferronnerie. |
| Etat de la construction | Façades en bon état |

- Bâtiment N°6 référencé au plan de patrimoine : 36 rue de Maubuisson

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Début XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Eclectisme |
| Gabarit de la construction | R + 1 + C. |
| Caractéristique de la construction | Moellons de meulière peints.<br>Garde-corps ferronnerie.<br>Bandeau et corniche décorative intégrant le linteau des baies de l'étage. Console sous l'appui de fenêtre.<br>Fronton du pignon : Charpente du pignon en saillie de toiture avec bandeau peint sous-toiture. Couverture en tuiles mécaniques. |
| Clôtures | Mur enduit avec couverture de tuiles mécaniques. Poteaux brique avec chapiteau de briques croisées. Portail en ferronnerie. |
| Etat de la construction | Façades et toiture en bon état |

- Bâtiment N°7 référencé au plan de patrimoine : 23 chaussée de Maubuisson

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Début XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Eclectisme Art Nouveau |
| Gabarit de la construction | R + 1 + C |
| Caractéristique de la construction | Façade meulière et brique rouge. Linteaux cintrés ou droits peints.<br>Toiture en croupe au-dessus des pignons en débord de façade. |
| Clôtures | Mur bahut épousant la pente, surmonté d'un barreaudage métallique. |
| Etat de la construction | Façades et toiture en bon état |

- Bâtiment N°8 référencé au plan de patrimoine : 39 rue de Maubuisson

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Fin XIX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Eclectisme |
| Gabarit de la construction | R + 1 + C Volume cube avec toiture pavillon ardoise en avancée, réhaussée d'un comble mansardé étroit ardoise et d'un terrasson Zinc. |
| Caractéristique de la construction | Façade brique et modénatures diverses peintes en blanc organisées autour de l'œil de bœuf du 1$^{er}$ étage. Chainage d'angle et encadrement de baie peint façon harpage de pierre de taille. Frise avec corniche et modillons sous-toiture. Volet persiennes au 1$^{er}$ étage et rdc en partie haute des volets.<br>Lucarne capucine en avancée. Garde-corps en ferronnerie. Organisation et décoration axées depuis le portail d'entrée rue. |
| Clôtures | Mur bahut en pierre de taille avec brique de chaperon surmonté par une grille à demi festonnée en ferronnerie. Poteaux brique. |
| Etat de la construction | Façades et toiture e en bon état |

- Bâtiment N°9 référencé au plan de patrimoine : 40 rue de Maubuisson

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Début XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Régionalisme |
| Gabarit de la construction | R + C |
| Caractéristique de la construction | Toiture du pignon deux pentes en avancée avec croupe. Décoration pan de bois et colombage sur combles. Bandeau avec frise de briques rouges et claires croisées. |
| Clôtures | Mur bahut en pierre meulière surmonté par une grille en tubes de fer forgé. Poteau en pierres de taille. |
| Etat de la construction | Façades et toiture en bon état |

- Bâtiment N°10 référencé au plan de patrimoine : 19 rue de Venel

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Début XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Eclectisme tardif |
| Gabarit de la construction | R + C. |
| Caractéristique de la construction | Moellons de meulière. Fenêtres surmontées de voutes surbaissées en anse de panier ou plein cintre avec polychromie de brique.<br><br>Clef de voute pendante rainurée en pierre de taille.<br><br>Modénatures de brique polychromes, garde-corps en bois peint avec motif croix de Saint-André.<br><br>Fronton du pignon : Charpente en saillie de toiture. Ogives décoratives et consoles bois. |
| Clôtures | Bois en variation de rectangle et motif de croix de Saint-André. Auvent 4 pentes en ardoises sur portillon de clôture |
| Etat de la construction | Façades et toiture en bon état |

- Bâtiments N°11, 12, 13, 14 référencés au plan de patrimoine : 7, 9, 11,13 rue des Ecoles

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Début XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | |
| Gabarit de la construction | R + C pignon sur rue et toit en saillie du pignon. |
| Caractéristique de la construction | Moellons en pierre locale (Calcaire jaune de l'Oise, Saint-Maximin ou local). Fenêtres surmontées d'un linteau de brique avec clef de voute en pierre peinte.<br><br>Modénatures de brique polychromes, garde-corps bois peint<br><br>Fronton avec charpente bois peint en ogive.<br><br>Clôtures bois en variation de rectangle et motif de croix de Saint-André. |
| Clôtures | Murs de clôtures bahut pierre de taille. |
| Etat de la construction | Façades et toiture en bon état |

- Bâtiment N°15 référencé au plan de patrimoine : 74 rue d'Herblay

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Milieu XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | |
| Gabarit de la construction | R + C avec sous-sol. |
| Caractéristique de la construction | Façades étages avec deux oriels. |
| Clôtures | Mur bahut en pierre avec grille en fer forgé. |
| Etat de la construction | Façades et toiture en ardoises en bon état |

- Bâtiment N°16 référencé au plan de patrimoine : 53 quai de l'Ecluse

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Fin XIX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Néo classicisme mansardé |
| Gabarit de la construction | R + 1 + C |
| Caractéristique de la construction | Brique sur soubassement pierre. RDC réhaussé (2 marches)<br><br>Alternance de bandes fines de briques claires et bandes larges briques rouges.<br><br>Bandeau et corniche : briques croisées. Volets à persiennes bois. |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Etat moyen |

- Bâtiment N°17 référencé au plan de patrimoine : 61-63 quai de l'Ecluse

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Fin XIX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Eclectisme |
| Gabarit de la construction | R + 1 + C. Maisons jumelées |
| Caractéristique de la construction | Brique sur soubassement pierre. RDC réhaussé (3 marches)<br><br>Alternance de bandes fines de briques claires, bandes en pierre de taille et pierre meulière.<br><br>Bandeau en briques croisées. Corniche pierre.<br><br>Encadrement des baies : Pied-droit brique et linteau pierre |
| Clôtures | Mur bahut pierre de taille avec grille en ferronnerie |
| Etat de la construction | Façades et toiture en ardoises en bon état |

- Bâtiment N°18 référencé au plan de patrimoine : 6 rue Armand Lecomte

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Fin XIX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Eclectisme |
| Gabarit de la construction | R + 1 + C |
| Caractéristique de la construction | Pierre de taille meulière en soubassement.<br>Oriel bois avec remplissage brique sous les baies. Toiture ardoise<br>Murs des étages en pierre de taille avec décoration des trumeaux par un appareillage de briques rouges disposées en ruban de losanges sur fond de briques claires.<br>Bandeau de briques rouges et linteau de briques polychromes. Renfort métal du linteau et gardes corps en ferronnerie. |
| Clôtures | Mur bahut pierre de taille meulière avec grille en ferronnerie |
| Etat de la construction | Façades et toiture en bon état |

- Bâtiment N°19 référencé au plan de patrimoine : 3 bis rue du Parc

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Fin XIX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Eclectisme |
| Gabarit de la construction | R + 1 + C |
| Caractéristique de la construction | Moellons de meulière en façades.<br><br>Bandeau brique entre le RDC et le 1$^{er}$ étage.<br><br>Frise de brique ceinturant le pignon avec détail de métopes et triglyphes.<br><br>Baies avec linteau plein-cintre ou linteau surbaissé.<br><br>Bandeau en pierre au-dessus du soubassement.<br><br>Toiture ardoise avec croupe en saillie de toiture. |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Façades et toiture en bon état |

- Bâtiment N°20 référencé au plan de patrimoine : 42-44 rue de la Chapelle

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Début XIX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Rural |
| Gabarit de la construction | R + 1 |
| Caractéristique de la construction | Mur de façade enduit peint. Encadrement de fenêtres peints Passage couvert avec encadrement du passage par pilastre et architrave surmonté d'un fronton en enroulement mouluré. Portail en ferronnerie.<br><br>Pilastre enduit en séparation de volumes<br><br>Corniche mouluré sous-toiture.<br><br>Volets battants persiennes à l'étage. |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Façades et toiture en bon état |

- Bâtiment N°21 référencé au plan de patrimoine : 48 rue de la Chapelle

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Début XIX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Rural Corp de ferme |
| Gabarit de la construction | R + 1 |
| Caractéristique de la construction | Mur de façade en moellons. Chaine d'angle et poteau du porche en harpage de pierre de taille. Passage couvert. Porte cochère deux battants bois plein avec portillon intégré. Tuiles plates.<br><br>Corniche plâtre.<br><br>Encadrement des fenêtres peints et volets battants persiennes à l'étage. |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Façades à rénover |

- Bâtiment N°22 référencé au plan de patrimoine : 21 rue de la Chapelle

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Début XIX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Commun d'inspiration rurale |
| Gabarit de la construction | Deux volumes R + 1 + C et R |
| Caractéristique de la construction | Mur de façade enduits peints, en décor de moellons au RDC et décor pan de bois et colombage au-dessus des fenêtres du RDC.<br>Volets bois pleins à écharpes au RDC et persiennes à l'étage.<br>Porte cochère charretière en arche avec portail deux battants en bois plein et portillon intégré.<br>Appareillage de pierre de taille piquées et disposées en bandeau plate-bande pour former le cintre. Pierres de protection chasses roues en base de portail.<br>Lucarne pignons.<br>Encadrement des fenêtres peints et volets battants persiennes à l'étage. |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Façades repeintes |

- Bâtiment N°23 référencé au plan de patrimoine : 13 rue du Général Leclerc

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Fin XIX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Immeuble de rapport d'inspiration post Hausmann. |
| Gabarit de la construction | R + 3 + Combles. Commerces au RDC |
| Caractéristique de la construction | Murs moellons enduits et peints, entrecoupés de séquences verticales en pierre de tailles pour renforcer l'entrée et l'angle sur rues.<br><br>Petits balcons avec consoles au 2$^{ème}$ étage. Gardes corps en ferronnerie. Bandeau au 2$^{ème}$ étage et frise et corniche sous-toiture.<br><br>Porte cochère vitrée en bois massif moulurée. Imposte vitrée au-dessus de la porte cochère. Toiture en tuiles mécaniques. Menuiseries bois et PVC. Volets bois persiennes. |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Moyen avec ravalement Mars 2019 (Source Google) |

- Bâtiment N°24 référencé au plan de patrimoine : 12 rue du Général Leclerc

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Immeuble de rapport avec quelques éléments classiques. |
| Gabarit de la construction | R + 3 + Combles. |
| Caractéristique de la construction | Murs pierre de taille lissé et joints lisses. Etages en moellons séparées par un bandeau pierre.<br><br>Gardes corps en ferronnerie. Encadrement des baies et travées moulurées pierre au-dessus. Corniche sous-toiture.<br><br>Porte cochère vitrée en bois massif moulurée. Imposte vitrée au-dessus de la porte d'entrée. Porte cochère deux battants bois peints avec imposte vitrée. Toiture en tuiles mécaniques. Menuiseries bois et PVC. |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Moyen avec ravalement Mars 2019 (Source Google) |

- Bâtiment N°25 référencé au plan de patrimoine : 15 rue du Général Leclerc

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Fin XIX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Immeuble de rapport d'inspiration post Hausmann. |
| Gabarit de la construction | R + 3 + Combles. Commerces au RDC |
| Caractéristique de la construction | murs moellons enduits et peints, entrecoupés de séquences verticales en pierre de tailles pour renforcer l'entrée et les baies.<br><br>Gardes corps en ferronnerie. Frise et corniche sous-toiture.<br><br>Porte cochère cintrée en bois massif moulurée.<br><br>Toiture en tuiles plates. Menuiseries PVC. Volets métal persiennes. |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Bon état |

- Bâtiment N°26 référencé au plan de patrimoine : 5 rue des Ecoles

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Immeuble collectif |
| Gabarit de la construction | R+2 / R+3 |
| Caractéristique de la construction | Murs en moellons calcaire sur soubassement.<br><br>Séparation des étages par chaines d'angles et bandeaux de maçonnerie peintes<br><br>Gardes corps en ferronnerie. Frise peinte sous-toiture. Toiture centrale pavillon couverte par des tuiles mécanique.<br><br>Volets persiennes métal peint. |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Bon état |

- Bâtiment N°27 référencé au plan de patrimoine : 17 avenue de l'Union

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Immeuble collectif |
| Gabarit de la construction | R + 2 + Combles partiels |
| Caractéristique de la construction | Murs en moellons calcaire, enduit du soubassement jusqu'à la toiture en laissant apparent environ 1 m de moellons pour former une impression de frise en dessous de la toiture.<br><br>Séquences verticale décorées autour des baies, du hall d'entrée avec escalier central. Fronton au-dessus des baies de l'escalier.<br><br>Façade décorée uniquement côté parking et entrée.<br><br>Volets bois persiennes. |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Bon état |

- Bâtiment N°28 référencé au plan de patrimoine : 1 rue du Mail

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Immeuble collectif d'inspiration Art Déco. |
| Gabarit de la construction | R + 4 façon attique. Commerces au RDC. |
| Caractéristique de la construction | Murs en brique entrecoupés de séquences verticales en béton armé, comportant des oriels à partir du 2$^{ème}$ étage. Terminaison des frontons plus triangulaire. Sous-face des oriels en dégradé triangulaire.<br>Plissage en pans coupés des murs latéraux des oriels.<br>Gardes corps en ferronnerie.<br>Porte d'entrée deux battants en métal avec vitrage protégé par une grille composée de motif arts-déco. Volets métal persiennes.<br>Corniche auvent entre le 3$^{ème}$ étage et 4$^{ème}$ étage avec frise béton en pli triangulaire en sous-face |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Bon état |

- Bâtiment N°29 référencé au plan de patrimoine : 96 avenue de Verdun

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | XIX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Classique |
| Gabarit de la construction | Un premier volume en L de R+1+C et sous réserve, un R+2+C en extension depuis le pignon du petit côté du L. |
| Caractéristique de la construction | Maçonnerie enduite.<br><br>Bandeau, pilastre et chaines d'angles avec lignage. |
| Clôtures | Mur bahut maçonné à gauche en pierre meulière avec au-dessus une grille barreaudée festonnée et pierre de taille calcaire côté droit. Portail deux battants en bois plein mouluré composé d'un caisson bas rectangulaire et d'un caisson carré en partie haut. Le battant droit contient le portillon. Le portail est encadré par deux poteaux en pierre de taille. |
| Etat de la construction | Bon état |

- Bâtiment N°30 référencé au plan de patrimoine : 15 rue de la Chapelle

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | XIX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Eclectisme |
| Gabarit de la construction | R + 1 |
| Caractéristique de la construction | Ecurie et logement du personnel sur rue. Façades d'inspiration médiévale pour l'écurie avec Toiture tourelle ardoise et pigeonnier.<br>Volume principal avec toiture ardoise pavillon surmontée par une crête et des épis.<br>Un volume transition et en léger décrochement un volume latérale avec toiture pavillon étroite façon tourelle surmonté d'épis de toiture.<br>Maçonnerie enduite sur soubassement de pierre calcaire. Encadrement des baies en alternance de brique polychrome. Travée linteau en brique avec clef de voute en pierre de taille. Table du linteau recouvert de céramique et brique vernissée au-dessus. Bandeau et frise recouvert de céramique. Marquise en éventail, (ferronnerie et vitrage) au-dessus de la porte d'entrée. |
| Clôtures | Clôture haute maçonnée avec caisson décoratif. Portail deux battants en ferronnerie. |
| Etat de la construction | Bon état |

- Bâtiment N°31 référencé au plan de patrimoine : 1 place Pierre Mendès France

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | XIX$^{ème}$ siècle. Ancienne mairie/ Maison Fouillaux |
| Style de la construction | Classique |
| Gabarit de la construction | R+1+Mansardé |
| Caractéristique de la construction | Maçonnerie pierre de taille jointive. Soubassement en pierre de taille.<br>Encadrements moulurés autour des baies surbaissées.<br>Fronton cintré au-dessus des baies.<br>Volets bois 1/3 persiennes au RDC et persiennes à l'étage.<br>Lucarnes cintrées.<br>Escalier d'apparat. Limon en volute |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Moyen |

- Bâtiment N°32 référencé au plan de patrimoine : rue des Ecoles

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Début XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Eclectisme |
| Gabarit de la construction | R + 1 |
| Caractéristique de la construction | Ecole élémentaire Matisse<br><br>Murs brique sur soubassement de moellons. Partie centrale autour de l'entrée en pierre de taille calcaire.<br><br>Fronton et frise d'enduit sous toiture.<br><br>Bandeau avec élément en relief rainuré séparé par un cabochon marquant l'axe des baies. Baies cintrées à l'étage.<br><br>Toiture en tuile mécanique. |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Bon état |

- Bâtiment N°33 référencé au plan de patrimoine : rue des Ecoles

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | Début XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Eclectisme |
| Gabarit de la construction | R+1 |
| Caractéristique de la construction | Ecole maternelle Matisse<br><br>Murs en pierre de taille sur soubassement en pierre meulière.<br><br>Bandeau avec en relief. Toiture en tuile mécanique. Chaines d'angles en relief. |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Bon état |

- Bâtiment N°34 référencé au plan de patrimoine : 39 rue Colette

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | XIX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Néoclassique |
| Gabarit de la construction | R + 2 + Combles mansardés sur soubassement. Un corps central encadré par deux pavillons mansardés. |
| Caractéristique de la construction | Château d'Epluches<br><br>Façade enduite. Encadrement des baies moulurées avec linteaux travées et table décorées ou clef de voute personnage sculpté en linteau. Décoration de pilastre, chaine d'angle. Soubassement enduit décoré.<br><br>Projet moderne avec reconstitution d'une douve et pont-levis.<br><br>Toiture ardoise avec corniche sous-toiture et frise de modillons. |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Bon état. Restauré |

- Bâtiment N°35 référencé au plan de patrimoine : 7 avenue de Verdun

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | XIX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Néoclassique |
| Gabarit de la construction | R+1+C |
| Caractéristique de la construction | Château 19$^{eme}$ sur implantation du château 17$^{eme.}$<br><br>Façade enduite. Chaine d'angle. En harpage de pierre de taille. Soubassement en pierre de taille.<br><br>Toiture ardoise avec corniche sous-toiture. Lucarne.<br><br>Tour sur la façade opposée. |
| Clôtures | |
| Etat de la construction | Moyen |

- Bâtiment N°36 référencé au plan de patrimoine : rue de la Gare

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | XIX$^{ème}$ siècle. Gare mise en service le 7 janvier 1846 et officiellement inaugurée le 25 janvier 1846 par la Compagnie-du Nord. Sur la ligne originelle Paris-Lille, Épluches a servi de gare à la ville de Pontoise jusqu'en 1863. |
| Style de la construction | Néoclassique |
| Gabarit de la construction | R+C |
| Caractéristique de la construction | Architecture de gare propre à la Compagnie du Nord avec des volumes définissant l'importance de la gare. Un corps central sans étage/ avec étage /une aile /deux ailes … Maçonnerie enduite peinte<br><br>Style épuré avec au RDC un corps central et deux ailes. 1 étage et un comble sur le volume central. Toiture ardoise sur le volume centrale. Terrasse ou terrasson sur les ailes. Baies cintrées avec clefs sur le volume central au RDC et rectangulaire à l'étage avec travée. Bandeau, chaines d'angles et corniche. |
| Etat de la construction | Bon état. |

Bâtiment N°37 référencé au plan de patrimoine : place Carnot

| | |
|---|---|
| Epoque de construction | XX$^{ème}$ siècle. |
| Style de la construction | Reconstruction portée par le plan d'urbanisme de Roger PUGET Architecte du Ministère de la Reconstruction dans un style régional. |
| Gabarit de la construction | R+2+C |
| Caractéristique de la construction | Création d'une symétrie de part et d'autre du pont. Rappel d'une l'architecture classique de places avec pavillons dans les angles et séquences de façades courtes comme autant d'immeubles différents séparés par des murs de refends et des boisseaux apparents.<br><br>Pierre de taille lissée posée sans joint. Toit recouvert d'ardoises. |
| Etat de la construction | Moyen |

- Bâtiment N°38 référencé au plan de patrimoine : 7 avenue de Verdun

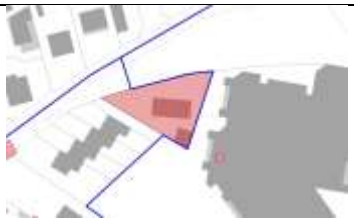
| | |
|---|---|
| Epoque de construction | XIX$^{ème}$ siècle |
| Style de la construction | Rural |
| Gabarit de la construction | R+1+C |
| Caractéristique de la construction | Ferme du Château<br><br>Mur de façade en moellons. Chaine d'angle en harpage de pierre de taille. Soubassement en pierre de taille. Poutre apparente en rive de façade.<br><br>Encadrements en relief des baies. Fenêtres bois. Volets battants en persienne aux étages.<br><br>Bandeau frise en relief sous la toiture. |
| Etat de la construction | Bon état. |

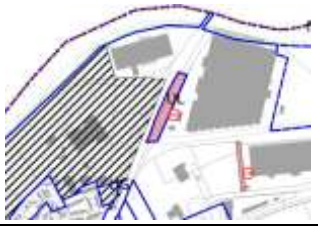
- Eléments de patrimoine N°39 référencé au plan de patrimoine : Colonne d'équilibre rue de la Colonne

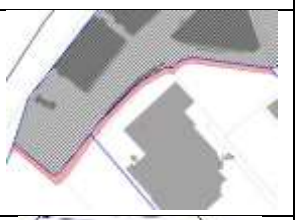
| | |
|---|---|
| Epoque de construction | 1899 |
| | Colonne d'équilibre<br><br>Les colonnes d'équilibre sont des ouvrages en béton armé servant pour gérer la pression dans les réseaux d'épandage. Plusieurs colonnes d'équilibre ponctuent le réseau d'épandage de la Plaine de Méry-Pierrelaye.<br><br>Une colonne se trouve sur le territoire de Saint-Ouen l'Aumône, à l'entrée de la ferme de la Haute Borne, se présentant sous la forme d'une tour crénelée, sur un socle en fausse rocaille. |
| Intérêt /Enjeu | Protection des colonnes d'équilibre comme éléments identitaires du paysage et du patrimoine (histoire de l'assainissement par le réseau d'épandage). |

# ANNEXE 2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

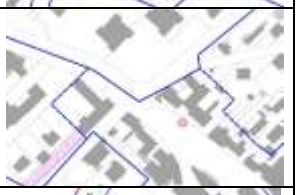
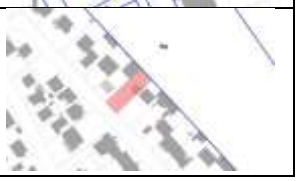
(Article L.151-41 1° et 2 du Code de l'urbanisme)

| EQUIPEMENTS DIVERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **N°** | **DENOMINATION** | **OBJET** | **SUPERFICIE A ACQUERIR (m²)** | **BENEFICIAIRE** | |
| D1 | Extension Groupe Scolaire Bourseaux 34-36 rue Alexandre Prachay | Extension | 615 | Commune |  |
| D3 | Besoins fonctionnels de la Coulée Verte Chemin des Marais | Création | 7 428 | Commune | |
| D4 | Extension du golf 83 rue du Mail | Extension | 2 344 | Commune | |
| D5 | Projet de réserve parking / Pré-collecte OM Rue de Maubuisson | Création | 207 | Commune | |
| D6 | Espace vert Blanche de Castille | Création | 682 | Commune | |
| D7 | Projet de réserve – Renforcement trame verte Avenue du Château | Création | 31 591 | Commune | |
| D8 | Extension parking | Extension | 1136 | Commune | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| D9 | Création de jardins familiaux | Création | 10 842 | Commune | |
| D10 | Aire d'accueil des gens du voyage – rue des Fortes Terres | Création | 5 731 | Commune |  |

| VOIES PIETONNES | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **N°** | **DENOMINATION** | **OBJET** | **LARGEUR DE VOIE (m)** | **SUPERFICIE A ACQUERIR (m²)** | **BENEFICIAIRE** | |
| P3 | Rue des Préaux | Création et élargissement | 8 | 4 113 | Commune |  |
| P4 | Liaison piétonne Plateau sportif – Rostand – rue de Liesse | Création | 4 | 581 | Commune | |
| P5 | Sente de la Montagne | Elargissement | 4 | 141 | Commune | |
| P10 | Chemin piéton Mairie-Halte Saint Lazare | Création | 3 | 882 | Commune | |

| AUTRES VOIES | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **N°** | **DENOMINATION** | **OBJET** | **LARGEUR DE VOIE (m)** | **SUPERFICIE A ACQUERIR (m²)** | **BENEFICIAIRE** | |
| V1 | Abords Groupe scolaire Liesse 1 | Création | | 2141 | Commune | |
| V2 | Rue de France | Elargissement | 8 | 80 | Commune | |
| V3 | Rue des Grandes Côtes | Elargissement | 8 | 78 | Commune | |
| V5 | Rue du Parc | Elargissement | | 133 | Commune | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| V6 | Impasse du Nord | Elargissement | 6 | 163 | Commune | |
| V7 | Rue Alexandre Prachay | Elargissements ponctuels | 8 à 10 | 145 | Commune | |
| V14 | Chemin des Béthunes | Elargissement | | 74 | Commune | |
| V23 | Jonction avenue de Verdun – place du 19 mars Jonction avenue de Verdun – rue de Chennevières | Création | 12 à 16 | 565 | Commune | |
| V31 | Angle rue de Pagnère – rue de Paris | Elargissement | - | 17 | Commune |  |
| V36 | Jonction rue de l'industrie – rue Louis Armand | Création | 12 | 1 342 | Commune | |
| V38 | Liaison routière, prolongement rue de la Garenne | Création | 5 à 20 | 2 911 | Commune | |
| V39 | Débouché secteur Saint-Hilaire sur rue Pasteur | Création | 4 | 315 | Commune |  |