

SOUS-PRÉFECTURE DE PONTOISÉ
23 JUIL. 2013
ARRIVÉE



VILLE DE
PARMAIN



PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS

REGLEMENT

POS approuvé
Le 27 février 2001

Modifié
Le 12 décembre 2002

Révision simplifiée
Le 15 décembre 2005

Modifié
Le 17 décembre 2009

Révision simplifiée
Le 17 décembre 2009

Déclaration de projet
Le 15 juin 2013

Le Maire,
Conseiller Général du Val d'Oise

Roland GUICHARD



BP 20006
11, rue des Saules
95450 VIGNY

T/ 01.30.39.24.88
F/ 01.34.86.16.59
hortesie@hortesie.biz

URBANISME ET PAYSAGE

Vélox autorisé

78 x 98

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Champ d'application territoriale du plan

ARTICLE 2 – Portée respective du règlement et des autres réglementations 6

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones 6

ARTICLE 4 – Adaptations mineures 8

ARTICLE 5 – Application des dispositions nationales 8

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U » 11

CHAPITRE 2UA 13

CHAPITRE 2UH 21

CHAPITRE 3UA 32

CHAPITRE 3UB 43

CHAPITRE 3UG 49

CHAPITRE 3UH 59

CHAPITRE 4 UG 73

CHAPITRE 4UH 85

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES 97

CHAPITRE UE 98

CHAPITRE UEP 103

CHAPITRE UY 107

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N » 110

CHAPITRE NA 111

CHAPITRE NC 114

CHAPITRE ND 120

ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE I - Définitions 1

ANNEXE II - Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables
complémentairement aux dispositions du P.O.S 27

ANNEXE III - Normes de stationnement 23

ANNEXE IV - Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des
transports terrestres. 34

ANNEXE V - Plantations – Choix des végétaux 53

ANNEXE VI - Propriétés remarquables à préserver (Article L 123.1.7 du
Code de l'Urbanisme) 55

TITRE I

<h3>DISPOSITIONS GENERALES</h3>

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 ET R 123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

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

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

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

<u>Article R 111.2</u>	relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
<u>Article R 111.3.2</u>	relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
<u>Article R 111.4</u>	relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
<u>Article R 111.14.2</u>	relatif au respect des préoccupations d'environnement.
<u>Article R 111.15</u>	relatif aux directives d'aménagement national.
<u>Article R 111.21</u>	relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

(Voir Annexe II)

3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan d'occupation des sols, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (N).

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

Les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L 123.9 et R123.32 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'espaces ouverts à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

2UA - Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu située sur la forte pente.

2UH - Zone résidentielle réservée principalement aux habitations individuelles située sur la forte pente.

3UA - Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu située sur la pente intermédiaire.

3UB - Zone composée principalement d'ensembles coordonnés d'habitations collectives située sur la pente intermédiaire.

3UG - Zone réservée principalement aux habitations individuelles située sur la pente intermédiaire.

3UH - Zone résidentielle réservée principalement aux habitations individuelles située sur la pente intermédiaire.

4UG - Zone réservée principalement aux habitations individuelles située sur la terrasse alluviale.

4UH - Zone résidentielle réservée principalement aux habitations individuelles située sur la terrasse alluviale.

- Chaque zone a fait l'objet d'une analyse selon 3 ou 4 critères :

- Critère paysager : Coteau de forte pente 2
Coteau de pente intermédiaire 3
Terrasse alluviale 4

- Critère urbain : Zone UA - UB - UG ou UH.

- Critère de localisation : PARMAIN Sud PS
 PARMAIN Centre PC
 PARMAIN JOUY PJ
 PARMAIN-La Naze PN

- Critère d'identification de quartiers homogènes numérotés de 1 à 13 et représentés en première page de chaque zone de règlement.

Le croisement de ces différents critères donne leur nom aux secteurs traités.

2 - LES ZONES SPECIFIQUES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

UEP - Zone d'équipements publics et d'intérêt général.

UY - Zone affectée au domaine public ferroviaire.

3 LES ZONES NATURELLES OU NON EQUIPEES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE IV sont les suivantes:

NA - Zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'habitation.

NC - Zone de richesses naturelles réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage.

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

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

- Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 15 articles.

Section 1- Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdit

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - APPLICATION DES DISPOSITIONS NATIONALES

Dispositions en faveur de la mixité sociale

Le PLU met en œuvre les dispositions de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme :

*Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans la limite de 20 p. cent de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, sous réserve :

- d'une part que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3^{ème} de l'article L.351-2 du Code de la Construction de l'habitation ...

- et d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

La mise en œuvre du Permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat

*Le PLU met en œuvre les dispositions de l'article L.128-1 du code de l'Urbanisme :
Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

TITRE II

<p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p>
--

CHAPITRE 2UA

ZONE A CARACTERE D'HABITAT, DE SERVICES ET D'ACTIVITES OU LES BATIMENTS SONT CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU SITUEE SUR LA FORTE PENTE.

Elle concerne le secteur 2 UAPJ.

Préambule :

Chaque zone fait l'objet d'une analyse selon 3 ou 4 critères pris en compte par le règlement.

Critère paysager : 2. Zone de forte pente
Critère urbain : UA. Zone de constructions en ordre continu
Localisation : PJ. PARMAIN – JOUY

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION

ARTICLE 2UA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.

- La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activité sans changement d'usage dans la limite de la SHON détruite.
Dans ce cas l'immeuble reconstruit doit, respecter les règles applicables à la zone concernée, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales.

- La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de deux ans après le sinistre.

Les établissements ou installations de toute nature, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains.

Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.

- La démolition de bâtiments et clôtures à l'exception de ceux dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et en particulier ceux qui sont identifiés comme devant être protégés.

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Les clôtures.

- Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 2UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE 1

ET EN PARTICULIER :

- Les lotissements à usage d'activités

- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

- Les carrières.

- Les décharges.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

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

ARTICLE 2UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT (Voir schéma d'assainissement)

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité – Téléphone

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les lignes d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux, d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE 2UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Les normes suivantes sont fixées pour une unité foncière (ou terrain) soumise à un seul zonage. Dans le cas où l'unité foncière est soumise à plusieurs zonages, chaque partie de l'unité foncière est soumise individuellement aux règles de la zone correspondante.

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 400 m² et une largeur de façade de 10 m minimum.

CAS PARTICULIERS

CONSTRUCTIONS DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN MEME TERRAIN

La construction de plusieurs habitations individuelles, isolées ou non, s'accompagnant ou non d'une division, ne peut être autorisée que dans la limite du nombre d'habitations pouvant être réalisées sur le terrain en respectant les règles de superficie prescrites en cas de division.

AUTRES CAS PARTICULIERS

Aucune superficie ou dimension minimum n'est exigée :

- pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage, des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

- pour les terrains destinés à la reconstruction, pour un même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.

- dans le cas de modification, extension ou surélévation d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

Aucune dimension minimum de terrain n'est exigée lorsque le projet assure une continuité de construction avec les bâtiments voisins, dans des proportions compatibles avec le bâti environnant.

ARTICLE 2UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques.

L'implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par le pignon. Dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée par des bâtiments en bon état ou des clôtures en maçonnerie pleine sur une hauteur minimum de 2 m uniquement percées d'ouvertures strictement nécessaires à l'accès au terrain.

Les constructions ne doivent pas excéder une bande de 20 m mesurée à partir de l'alignement ou du recul figuré au plan.

Le recul indiqué au plan ou la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantation énoncées, lorsque la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs ou d'intérêt général.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- à l'implantation d'un abri de jardin, d'un kiosque, limités à 12 m², d'une piscine non couverte.

ARTICLE 2UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin, les kiosques, limités à 12 m², les piscines non couvertes ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies à l'article 7.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.)

ARTICLE 2UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 3 m au minimum.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

-aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE 2UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 2UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 m.

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 2 mètres, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce dernier cas, la hauteur réglementaire (9 m) doit être respectée en partie amont du bâtiment.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE 2UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS.

Les bâtiments seront au minimum de type R + 1.

Clôtures sur rue :

Elles doivent être exclusivement constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur minimum de 2 m , réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain.

Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie réalisées dans le prolongement d'un bâtiment seront de même nature et de même teinte que celui-ci.

Dans la mesure du possible, les murs existants devront être conservés.

Les portails devront être de forme simple, plein ou à barreaudage vertical, à l'exclusion de tout élément décoratif superflu.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'imposent pas aux extensions et aménagements des constructions existantes ou de leurs bâtiments annexes.

ARTICLE 2UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le

constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

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

ARTICLE 2UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS (Voir en annexe pour le choix des végétaux)

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

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente, de taille minimum 12/14.

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,60.

Pour le calcul du C.O.S., la surface de plancher hors œuvre nette à usage d'activités est comptée pour moitié.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- . aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- .aux constructions ou aménagements d'intérêt général à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

ARTICLE 2UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols peut exceptionnellement être autorisé pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, notamment :

9 Pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie et lorsque les conditions suivantes sont satisfaites :

- si la construction à édifier complète un alignement d'immeubles d'une même hauteur à l'égout du toit,

- si le projet présente de bonnes qualités architecturales et s'harmonise avec les constructions voisines et si l'aménagement des espaces non bâtis s'intègre bien dans l'environnement.

En aucun cas le C.O.S. maximum ne peut excéder de plus de 20 %, le C.O.S. exprimé à l'article 14.

9 Le PLU met en œuvre les dispositions de l'article L.128-1 du code de l'Urbanisme :
Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

9 Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans la limite de 20 p. cent de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, sous réserve :

- d'une part que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3^{ème} de l'article L.351-2 du Code de la Construction de l'habitation ...
- et d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

La mise en œuvre du Permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

CHAPITRE 2UH

ZONE RESIDENTIELLE RESERVEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES SITUEE SUR LA FORTE PENTE

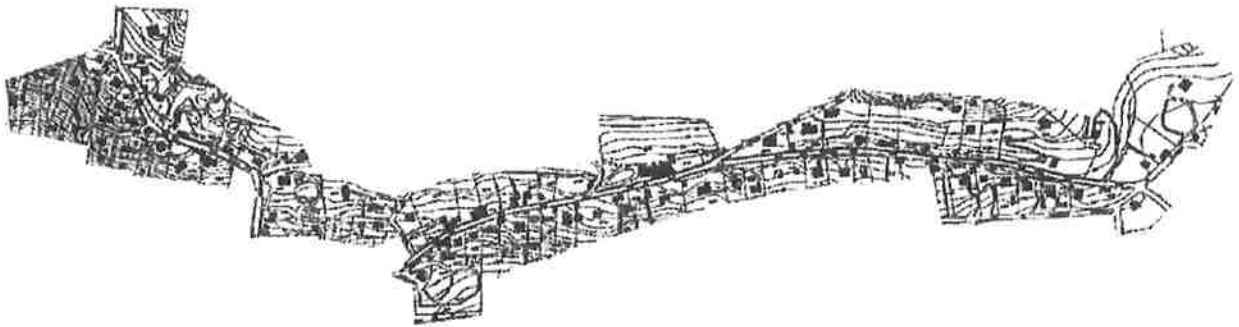
Elle comprend les secteurs 2 UH PC 9 - 2 UH PJ et 2 UH PN

Préambule :

Chaque zone fait l'objet d'une analyse selon 3 ou 4 critères pris en compte par le règlement.

Critère paysager : 2. Zone de forte pente
Critère urbain : UH. Zone d'habitat résidentiel
Localisation: PC. PARMAIN Centre
PN. PARMAIN laNaze
PJ. PARMAIN - JOUY

Identification d'un quartier homogène : n° 9 - Cote de Nesles sous la Justice



Quartier - Cote de Nesles sous la Justice - 2 UH PC 9

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UH 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.
- Les établissements ou installations de toute nature, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains.
- Leur surface hors œuvre nette est limitée à 300 m² et leur emprise au sol à 150 m².

- **L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes**, si les conditions suivantes sont respectées :

1° - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.

2° - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- La reconstruction après sinistre de bâtiments à usage d'habitation ou d'activité sans changement d'usage, dans la limite de la SHON détruite. Dans ce cas, l'immeuble reconstruit doit respecter les règles applicables à la zone concernée, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales.

- La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de deux ans après le sinistre.

- **Les travaux d'extension et d'aménagement** sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme localisés au documents graphiques et identifiés en annexe du présent règlement dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

- La démolition de bâtiments et clôtures à l'exception de ceux dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et en particulier ceux qui sont identifiés comme devant être protégés.

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Les clôtures.

- Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

. Isolement acoustique des constructions aux abords des voies de transports terrestres :

Les constructions d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur définie en annexe IV du présent règlement dans les secteurs repérés sur un plan joint aux documents graphiques en application de la loi du 31 Décembre 1992.

. Espaces boisés classés . Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Ce classement entraîne les interdictions récapitulées à l'article 2.

Espaces boisés soumis à prescriptions spéciales :

Les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère boisé du secteur. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur taille et leur état. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente, de taille minimum 12/14.

. **Dans le secteur présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines**, l'avis de l'Inspection Générale des Carrières doit être demandé avant toute utilisation nouvelle du sol.

. **Dans le secteur susceptible de contenir des vestiges archéologiques**, toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

. **Dans le secteur susceptible, à la fois, de contenir des vestiges archéologiques et d'être sous miné**, les mesures correspondant à cette situation devront être prises.

ARTICLE 2UH 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I

ET EN PARTICULIER :

- Les lotissements à usage d'activités.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.

Les dépôts de toute nature, les locaux de stockage et les entrepôts.

Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UH 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE 2UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT (voir schéma d'assainissement)

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE 2UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Les normes suivantes sont fixées pour une unité foncière (ou terrain) soumise à un seul zonage. Dans le cas où l'unité foncière est soumise à plusieurs zonages, chaque partie de l'unité foncière est soumise individuellement aux règles de la zone correspondante.

Toutefois, un terrain situé dans deux zones urbaines à vocation semblable, est constructible dans sa totalité, si ses caractéristiques répondent aux conditions minimales de la zone dans laquelle se situe la plus grande partie de sa superficie.

SECTEUR 2UH PC 9

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 1500 m² et une largeur de façade à l'alignement ou en limite d'emprise de la voie le desservant de 20 m minimum (cas n° 2 de l'annexe 1 page 12).

Toutefois les terrains non issus de la division d'une unité foncière depuis le 7/3/77 sont constructibles s'ils disposent d'une superficie minimum de 1000 m² et d'une largeur de façade de 18 m minimum (cas n° 1 de l'annexe 1 page 12).

Nonobstant les dispositions ci-dessus, dans les propriétés repérées par une étoile, un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 2000 m².

SECTEUR 2UH PJ et 2UH PN

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 1 200 m².

Toutefois les terrains non issus de la division d'une unité foncière depuis le 7/3/77 sont constructibles s'ils disposent d'une superficie minimum de 1000 m² et d'une largeur de façade de 18 m minimum.

CONSTRUCTIONS DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN MEME TERRAIN

La construction de plusieurs habitations individuelles, isolées ou non, s'accompagnant ou non d'une division, ne peut être autorisée que dans la limite du nombre d'habitations pouvant être réalisées sur le terrain en respectant les règles de superficie prescrites en cas de division.

CAS PARTICULIERS

Aucune superficie ou dimension minimum n'est exigée :

- pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage, des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).
- pour les terrains destinés à la reconstruction, pour un même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.
- dans le cas de modification, extension ou surélévation d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

ARTICLE 2UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

SECTEUR 2UH PC 9

Les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre 5 et 20 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

SECTEUR 2UHPJ

Les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre 25 et 50 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

SECTEUR 2UHPN

Les constructions doivent être édifiées dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas dans chacun des secteurs:

- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...).

- aux garages, lorsque compte tenu du dénivelé du terrain leur implantation en retrait rendrait nécessaire la création de rampes d'accès.

Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.

- à l'implantation d'un abri de jardin, d'un kiosque, limités à 12 m², d'une piscine non couverte.

VOIES A CRER OU A ELARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc.).

-aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE 2UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES "D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

SECTEUR 2UH PJ et 2UH PN

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

SECTEUR 2UH PC 9

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres.

Longueur de vue (L)

SECTEURS 2UH PJ, 2UH PN et 2UH PC 9

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).
- aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE 2UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 5 m au minimum.

ARTICLE 2UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie totale du terrain.

Quoi qu'il en soit, l'emprise au sol des bâtiments à usage d'activités est limitée à 150 m² maximum (Cf. article 1).

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

ARTICLE 2UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEURS 2UH PC 9

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 m**.

SECTEURS 2UH PJ et 2UH PN

La hauteur (H) des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m.

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de (2 mètres, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce dernier cas, la hauteur réglementaire (9 ou 7m) doit être respectée en partie amont du bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs ou d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE 2UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes paraboliques, lorsqu'elles seront nécessaires, seront peintes dans la même teinte que l'enduit de la construction et installées sur une façade invisible de la voie publique ou posées à même le sol.

SECTEUR 2 UH PC 9

Les constructions principales seront au minimum de type R + 1 et au maximum R + 2 + combles.

SECTEURS 2UH PJ et 2UH PN

Les constructions principales seront de type R + 1 minimum.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'imposent pas :

- aux extensions et aménagements des constructions existantes ou de leurs bâtiments annexes.
- aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

CLOTURES.

Clôtures sur rue :

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines.

Dans la mesure du possible, les murs existants doivent être conservés.

SECTEUR 2 UHPJ

Les clôtures seront à dominante végétale.

Les talus seront conservés.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'imposent pas :

- aux extensions et aménagements des constructions existantes ou de leurs bâtiments annexes.
- aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs ou d'intérêt général. .

ARTICLE 2UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE 2UH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

(Voir en annexe pour le choix des végétaux)

- Dispositions générales

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

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACES BOISES SOUMIS A PRESCRIPTIONS SPECIALES

Dans ces espaces, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces protégés. Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces ensembles et ceux nécessaires à leur entretien.

La modification de l'état des terrains est admise dans la mesure où elle maintient ou améliore son unité et son caractère.

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans ces terrains ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et supprimer la servitude qui le grève. Pour tout projet concernant un terrain portant l'indication d'une protection au titre de la loi du Paysage, le relevé des arbres existants sur le terrain devra apparaître au dossier de la demande d'autorisation de travaux.

- arbres à grand développement : plus de 15 m à l'âge adulte
- arbres à moyen développement : entre 8 et 15 m à l'âge adulte
- arbres à petit développement : moins de 8 m à l'âge adulte.

Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dont la tige mesurera au minimum 10 cm de diamètre à 1 m du sol.

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porte atteinte au couvert arboré.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,25.

En ce qui concerne les établissements autorisés, les possibilités de construire résultant du C.O.S. ne peuvent en aucun cas excéder la surface définie à l'article 1.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- . aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- . à la reconstruction d'habitation dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment détruit.
- . aux constructions ou aménagements d'intérêt général à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

ARTICLE 2UH 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

9 Le PLU met en œuvre les dispositions de l'article L.128-1 du code de l'Urbanisme :
Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

9 Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans la limite de 20 p. cent de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, sous réserve :

- d'une part que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3^{ème} de l'article L.351-2 du Code de la Construction de l'habitation ...
- et d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

La mise en œuvre du Permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

CHAPITRE 3UA

ZONE A CARACTERE D'HABITAT, DE SERVICES ET D'ACTIVITES OU LES BATIMENTS SONT CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU, SITUEE SUR LA PENTE INTERMEDIAIRE

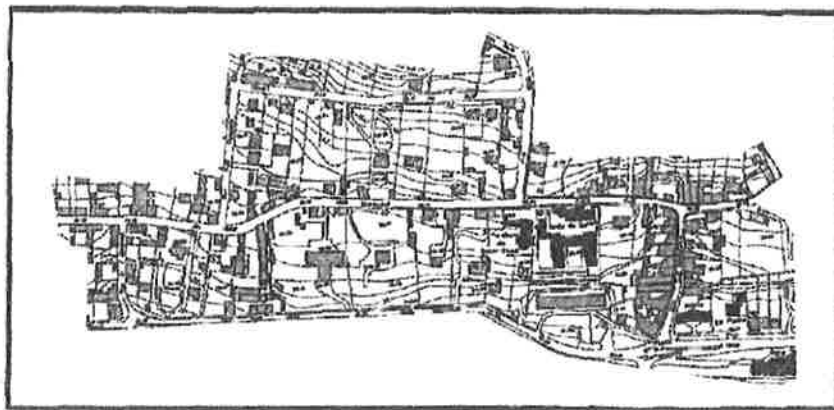
Elle comprend les secteurs 3 UAPC 8, 3 UAPC 13 et 3 UAPJ

Préambule :

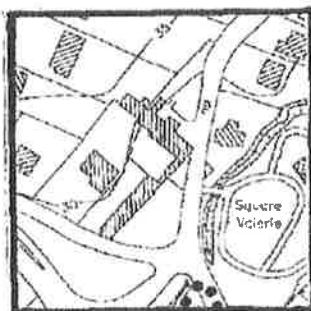
Chaque zone fait l'objet d'une analyse selon 3 ou 4 critères pris en compte par le règlement.

Critère paysager : 3. Zone de pente intermédiaire
Critère urbain : UA. Zone de constructions en ordre continu
Localisation : PJ. PARMAIN - JOUY
PC. PARMAIN Centre
Identification d'un quartier homogène : n° 8 -
Hypercentre

n° 13 - Ferme de la rue de Persan



Quartier Hypercentre - 3 UA PC 8



**Ferme de la rue de Persan
3 UA PC 13**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UA1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activité sans changement d'usage dans la limite de la SHON détruite.
Dans ce cas l'immeuble reconstruit doit, respecter les règles applicables à la zone concernée, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales.
- La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de deux ans après le sinistre.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
 - . des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ; de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.
- Les établissements ou installations de toute nature, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains.
- **Les dépôts** liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- La démolition de bâtiments et clôtures à **l'exception** de ceux dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et en particulier ceux qui sont identifiés comme devant être protégés.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les clôtures.

- Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

. Isolement acoustique des constructions aux abords des voies de transports terrestres :

Les constructions d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur définie en annexe IV du présent règlement dans les secteurs repérés sur un plan joint aux documents graphiques en application de la loi du 31 Décembre 1992.

. Espaces boisés classés : Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Ce classement entraîne des interdictions récapitulées à l'article 2.

. Espaces boisés soumis à prescriptions spéciales :

Les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère boisé du secteur. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur taille et leur état.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente, de taille minimum 12/14.

. Dans les secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques, toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

SECTEUR 3 UAPCB

. Servitudes d'utilité publique : le secteur 3 UA PC8 est inclus dans le périmètre de protection rapprochée des prises d'eau de l'usine de MERY-SUR-OISE par arrêté préfectoral du 19-09-1997.

ARTICLE 3UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE 1

ET EN PARTICULIER :

-Les lotissements à usage d'activités

-Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

-L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

-Les carrières.

-Les décharges.

- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UA3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

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

ARTICLE 3UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT (Voir schéma d'assainissement)

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 ■ AUTRES RESEAUX

Electricité - Téléphone

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les lignes d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE 3UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Les normes suivantes sont fixées pour une unité foncière (ou terrain) soumise à un seul zonage. Dans le cas où l'unité foncière est soumise à plusieurs zonages, chaque partie de l'unité foncière est soumise individuellement aux règles de la zone correspondante.

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de **400m²** et une largeur de façade de **10 m** au moins.

CAS PARTICULIERS

CONSTRUCTIONS DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN MEME TERRAIN

La construction de plusieurs habitations individuelles, isolées ou non, s'accompagnant ou non d'une division, ne peut être autorisée que dans la limite du nombre d'habitations pouvant être réalisées sur le terrain en respectant les règles de superficie prescrites en cas de division.

AUTRES CAS PARTICULIERS

Aucune superficie ou dimension minimum n'est exigée :

- pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage, des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
 - dans le cas de modification, extension ou surélévation d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.
- Aucune dimension minimum de terrain n'est exigée lorsque le projet assure une continuité de construction avec les bâtiments voisins, dans des proportions compatibles avec le bâti environnant.

ARTICLE 3UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
--

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques.

L'implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par le pignon. Dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée par des bâtiments en bon état ou des clôtures en maçonnerie pleine sur une hauteur minimum de 2 m uniquement percées d'ouvertures strictement nécessaires à l'accès au terrain.

Les constructions ne doivent pas excéder une bande de 20 m mesurée à partir de l'alignement ou du recul figuré au plan.

SECTEUR 3 UAPJ

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, de préférence par le pignon.

Dans ce cas, la continuité bâtie est assurée par une clôture pleine comme définie ci-dessus.

Le recul indiqué au plan ou la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

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

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantation énoncées, lorsque la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs ou d'intérêt général.
- à l'implantation d'un abri de jardin, d'un kiosque, limités à 12 m², d'une piscine non couverte.

ARTICLE 3UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT Distance

minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin, les kiosques, limités à 12 m², les piscines non couvertes ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies à l'article 7.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE 3UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 3 m au minimum.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE 3UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 3UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 m. Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 2 mètres, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce dernier cas, la hauteur réglementaire (9 m) doit être respectée en partie amont du bâtiment.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE 3UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS.

Les bâtiments principaux seront au minimum de type R + 1 et au maximum R + 3.

CLÔTURES

Clôtures sur rue.

Elles doivent être exclusivement constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur minimum de 2 m , réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain.

Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie réalisées dans le prolongement d'un bâtiment seront de même nature et de même teinte que celui-ci.

Dans la mesure du possible, les murs existants devront être conservés.

Les portails devront être de forme simple, plein ou à barreaudage vertical, à l'exclusion de tout élément décoratif superflu.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'imposent pas aux extensions et aménagements des constructions existantes ou de leurs bâtiments annexes.

ARTICLE 3UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

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

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

ARTICLE 3UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS (Voir en annexe pour le choix des végétaux)

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

ESPACES BOISES SOUMIS A PRESCRIPTIONS SPECIALES

Dans ces espaces, toute construction, reconstructions ou installations devra contribuer à mettre en valeur les espaces protégés. Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces ensembles et ceux nécessaires à leur entretien.

La modification de l'état des terrains est admise dans la mesure où elle maintient ou améliore son unité et son caractère.

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans ces terrains ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et supprimer la servitude qui le grève.

Pour tout projet concernant un terrain portant l'indication d'une protection au titre de la loi du Paysage, le relevé des arbres existants sur le terrain devra apparaître au dossier de la demande d'autorisation de travaux.

Les arbres peuvent ainsi être classifiés :

- arbres à grand développement : plus de 15 m à l'âge adulte
- arbres à moyen développement : entre 8 et 15 m à l'âge adulte
- arbres à petit développement : moins de 8 m à l'âge adulte.

Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dont la tige mesurera au minimum 10 cm de diamètre à 1 m du sol.

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,60.

Pour le calcul du C.O.S., la surface de plancher hors œuvre nette à usage d'activités est comptée pour moitié.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- . aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- . aux constructions ou aménagements d'intérêt général à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

ARTICLE 3UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols peut exceptionnellement être autorisé pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, notamment :

Pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie et lorsque les conditions suivantes sont satisfaites :

- si la construction à édifier complète un alignement d'immeubles d'une même

hauteur à l'égout du toit,

- si le projet présente de bonnes qualités architecturales et s'harmonise avec les constructions voisines et si l'aménagement des espaces non bâtis s'intègre bien dans l'environnement.

En aucun cas le C.O.S. maximum ne peut excéder de plus de 20 %, le C.O.S. exprimé à l'article 14.

9 Le PLU met en œuvre les dispositions de l'article L.128-1 du code de l'Urbanisme :

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

9 Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans la limite de 20 p. cent de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, sous réserve :

- d'une part que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3^{ème} de l'article L.351-2 du Code de la Construction de l'habitation ...
- et d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

La mise en œuvre du Permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

CHAPITRE 3UB

**ZONE COMPOSEE PRINCIPALEMENT
D'ENSEMBLES COORDONNES
D'HABITATIONS SITUEE SUR LA PENTE
INTERMEDIAIRE**

Elle est composée du secteur 3 UBPS 5

Préambule :

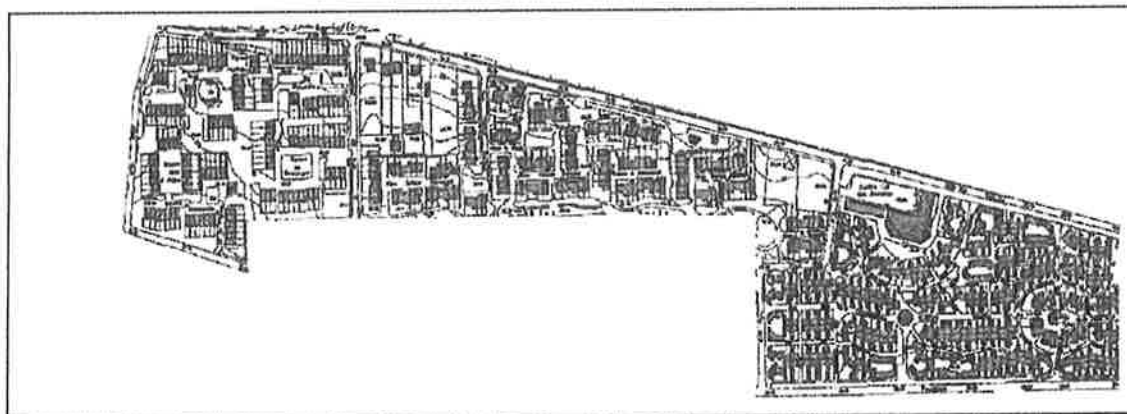
Chaque zone fait l'objet d'une analyse selon 3 ou 4 critères pris en compte par le règlement.

Critère paysager : 3. Zone de pente intermédiaire

Critère urbain : UB. Zone d'ensembles coordonnés d'habitations

Localisation: PS. PARMAIN Sud

Identification d'un quartier homogène : n° 5 - Les Hameaux de PARMAIN



Quartier - Hameaux de PARMAIN - 3 UB PS 5

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

- Les équipements d'intérêt général.

- L'extension mesurée (uniquement à rez de chaussée), l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'il n'y ait qu'un accroissement limité de l'habitabilité.

- La reconstruction après sinistre de bâtiments à usage de commerces ou d'activités sans changement d'usage dans la limite de la S.H.O.N. détruite.

La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.

- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :

1° - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.

2° - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Les clôtures.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

. Isolement acoustique des constructions aux abords des voies de transports terrestres :

Les constructions d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur définie en annexe IV du présent règlement dans les secteurs repérés sur un plan joint aux documents graphiques en application de la loi du 31 Décembre 1992.

ARTICLE 3UB2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE 1

ET EN PARTICULIER :

- Toute division ayant pour effet ou pour objet de créer un ou des lots constructibles à usage d'habitation.
- Les établissements ou installations soumis à autorisation.
- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 3UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune prescription.

ARTICLE 3UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription

ARTICLE 3UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En cas de reconstruction suite à sinistre, le recul observé doit être identique à celui du bâtiment sinistré.

En cas d'extension, le recul existant ne peut pas être réduit de plus du tiers.

ARTICLE 3UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

ARTICLE 3UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës.

ARTICLE 3UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions est limitée à 10 % maximum de celle du bâtiment existant.

ARTICLE 3UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des extensions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3 m.

La hauteur (H) des constructions à usage de commerce, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 8 m.

CAS PARTICULIERS

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à l'identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE 3UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux avec les bâtiments existants auxquels elles se raccordent.

ARTICLE 3UB 12 - STATIONNEMENT

Aucune prescription.

ARTICLE 3UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DUSOL

ARTICLE 3UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou installations autorisées sous réserve que les travaux d'aménagement soient réalisés dans les volumes existants (ex : combles) et que l'accroissement d'emprise au sol soit respectée (Cf. article 9).

En ce qui concerne les commerces, le C.O.S. maximal autorisé est de 0,75.

La surface de plancher hors oeuvre nette est comptée pour moitié.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

. aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE 3UB 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

9 Le PLU met en œuvre les dispositions de l'article L.128-1 du code de l'Urbanisme :
Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

9 Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans la limite de 20 p. cent de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, sous réserve :

- d'une part que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3^{ème} de l'article L.351-2 du Code de la Construction de l'habitation ...
- et d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

La mise en œuvre du Permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

CHAPITRE 3UG

ZONE RESERVEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES SITUEE SUR LA PENTE INTERMEDIAIRE

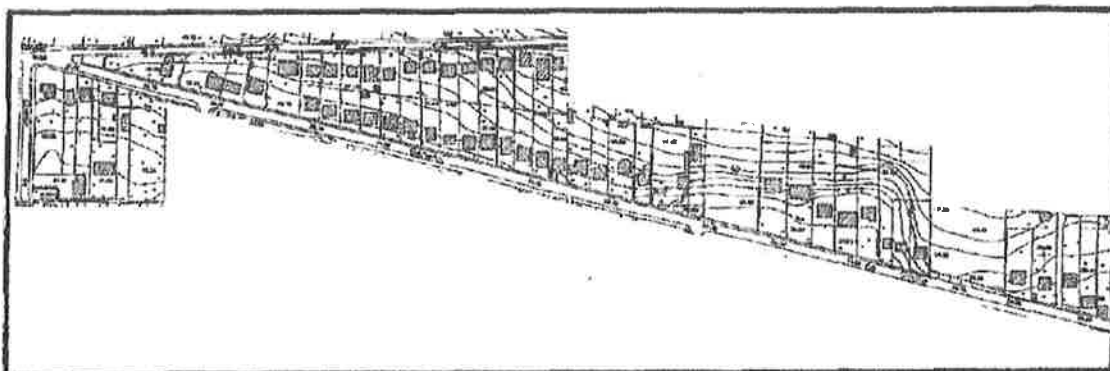
Elle comprend les secteurs 3UGPS 4, 3UGPC 7
et 3UGPJ

Préambule :

Chaque zone fait l'objet d'une analyse selon 3 ou 4 critères pris en compte par le règlement.

Critère paysager : 3 Zone de pente intermédiaire
Critère urbain : UG. Zone d'habitat individuel
Localisation : PS. PARMAIN Sud
PC. PARMAIN Centre
PJ. PARMAIN-JOUY

Identification d'un quartier homogène : n° 4 - Triangle du potager
n° 7 - Albert 1er - Valentin Baly



Quartier Triangle du potager - 3 UG PS 4



Quartier Albert 1er - Valentin Baly
3 UG PC 7

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UG 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.
- Les établissements ou installations de toute nature, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains. La S.H.O.N. des établissements autorisés est limitée à 300 m² et leur emprise au sol à 150 m².
- L'extension dans les limites ci-dessus et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - 1° - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - 2° - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- La démolition de bâtiments et clôtures à l'exception de ceux dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et en particulier ceux qui sont identifiés comme devant être protégés.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les clôtures.
- Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activité, sans changement d'usage, dans la limite de la SHON détruite. Dans ce cas l'immeuble reconstruit doit respecter les règles applicables à la zone concernée, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de deux ans après le sinistre.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

. Isolement acoustique des constructions aux abords des voies de transports terrestres :

Les constructions d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur définie en annexe IV du présent règlement dans les secteurs repérés sur un plan joint aux documents graphiques en application de la loi du 31 Décembre 1992.

SECTEUR 3 UGPJ

. Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

ARTICLE 3UG2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I

ET EN PARTICULIER :

- Les lotissements à usage d'activités
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UG 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE 3UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT (Voir schéma d'assainissement)

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité – Téléphone

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les lignes d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE 3UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Les normes suivantes sont fixées pour une unité foncière (ou terrain) soumise à un seul zonage. Dans le cas où l'unité foncière est soumise à plusieurs zonages, chaque partie de l'unité foncière est soumise individuellement aux règles de la zone correspondante.

Toutefois, un terrain situé dans deux zones urbaines à vocation semblable, est constructible dans sa totalité, si ses caractéristiques répondent aux conditions minimales de la zone dans laquelle se situe la plus grande partie de sa superficie.

SECTEURS 3 UGPS 4 et 3 UGPJ

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 600 m² et une largeur de façade à l'alignement ou en limite d'emprise de la voie le desservant de 12 m minimum (cas n° 2 page 12 de l'annexe 1).

SECTEUR 3UGPC 7

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 600 m² et une largeur de façade à l'alignement ou en limite d'emprise de la voie le desservant de 14 m minimum (cas n° 2 page 12 de l'annexe 1).

CONSTRUCTIONS DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN MÊME TERRAIN

La construction de plusieurs habitations individuelles, isolées ou non, s'accompagnant ou non d'une division, ne peut être autorisée que dans la limite du nombre d'habitations pouvant être réalisées sur le terrain en respectant les règles de superficie prescrites en cas de division.

CAS PARTICULIERS

Aucune superficie ou dimension minimum n'est exigée :

- Pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage, des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- Pour les terrains destinés à la reconstruction, pour un même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.
- Dans le cas de modification, extension ou surélévation d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

ARTICLE 3UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

SECTEURS 3 UGPC 7 et 3 UGPJ

Les constructions doivent être édifiées en totalité dans une bande comprise entre 4 et 20 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

Rue Blanchet, les constructions doivent être édifiées à 4 m de l'alignement.

Dans le secteur 3 UGPC 7, les garages peuvent toutefois être implantés à l'alignement.

SECTEUR 3 UGPS 4

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

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas dans chacun des secteurs:

- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.
- à l'implantation d'un abri de jardin, d'un kiosque, limités à 12 m², d'une piscine non couverte.

VOIES A CREER OU A ELARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

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

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).
- aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE 3UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale. A défaut, les marges d'isolement doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure

de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

ARTICLE 3UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 3 m au minimum.

ARTICLE 3UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale du terrain. Quoi qu'il en soit, l'emprise au sol des bâtiments à usage d'activités est limitée à 150 m² maximum (Cf article 1).

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE 3UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,5 m.

CAS PARTICULIERS

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à l'identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE 3UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes paraboliques, lorsqu'elles seront nécessaires, seront peintes dans la même teinte que l'enduit de la construction et installées sur une façade invisible de la voie publique ou posées à même le sol.

FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS.

SECTEURS 3 UGPS 4 et 3 UGPC 7

Les bâtiments principaux seront de type R + 1

Ils seront implantés parallèlement aux courbes de niveau.

Rue du Général de Gaulle, ils seront implantés selon le même angle (77°) que les bâtiments voisins.

SECTEUR 3 UGPJ

Les bâtiments principaux seront de type R + Combles ou R + 1.

CLOTURES

Clôtures sur rue :

Elles doivent présenter une unité de hauteur et de matériaux avec les clôtures voisines.

Dans la mesure du possible, les murs existants devront être conservés.

SECTEUR 3 UGPS 4

- Rue du Général de Gaulle, elles seront composées d'un mur bahut de 1 m de hauteur surmonté de grillage, ferronnerie, ou de lisses en béton.

- rue du Vieux Chemin potager, elles seront composées de grillage doublé de haies vives.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'imposent pas aux extensions et aménagements des constructions existantes ou de leurs bâtiments annexes.

ARTICLE 3UG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

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

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

ARTICLE 3UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS (Voir annexe pour le choix des végétaux)

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

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,35.

En ce qui concerne les établissements autorisés, les possibilités de construire résultant du C.O.S. ne peuvent en aucun cas excéder la surface définie à l'article 1.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- à la reconstruction d'habitation dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette du bâtiment détruit.
- aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE 3UG 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

9 Le PLU met en œuvre les dispositions de l'article L.128-1 du code de l'Urbanisme : Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions

remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

9 Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans la limite de 20 p. cent de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, sous réserve :

- d'une part que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3^{ème} de l'article L.351-2 du Code de la Construction de l'habitation ...
- et d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

La mise en œuvre du Permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

CHAPITRE 3UH

ZONE RESIDENTIELLE RESERVEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES SITUEE SUR LA PARTIE INTERMEDIAIRE.

Elle comprend les secteurs 3UH PS3, 3UH PS6, 3UHPC10, 3UHPC11, 3UHPN et 3UHPJ.

Préambule :

Chaque zone fait l'objet d'une analyse selon 3 ou 4 critères pris en compte par le règlement.

Critère paysager : 3. Zone de pente intermédiaire

Critère urbain : UH. Zone d'habitat résidentiel

Localisation : PS. PARMAIN Sud

PC. PARMAIN Centre

PN. PARMAIN La Naze

PJ. PARMAIN – JOUY

Identification d'un quartier homogène : n° 3 - Sous les Chasseras

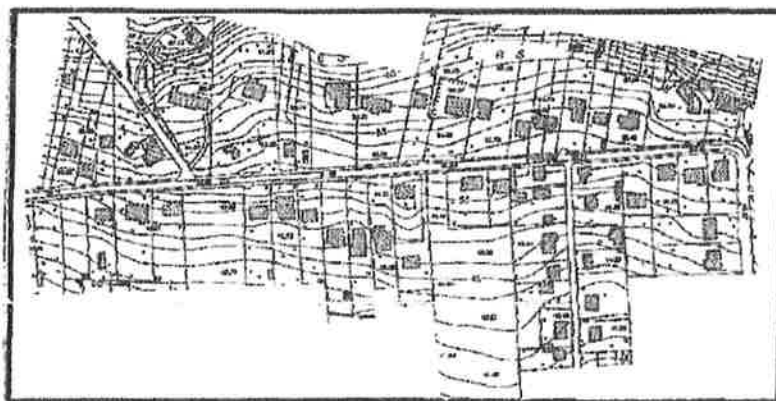
n° 6 - Sous les belles Pôles

n° 10 - Maréchal Liautey

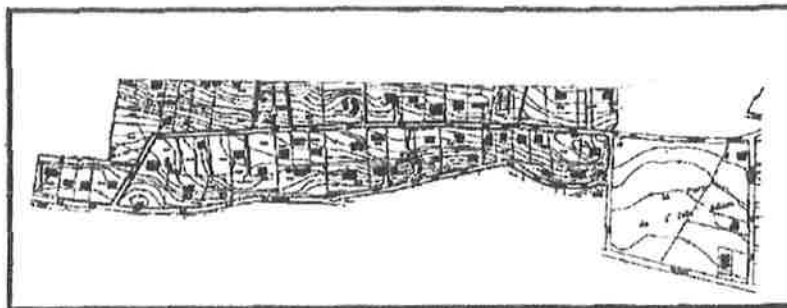
n° 11 - Rue Poincaré



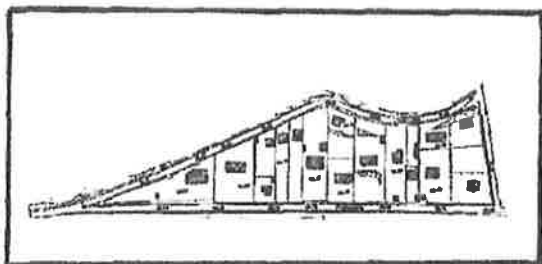
Quartier - Sous les Chasseras - 3 UH PS 3



Quartier - Sous les belles Pôles - 3 UH PS 6



Quartier - Maréchal Liautey - 3 UH PC 10



Quartier - Rue Poincaré - 3 UH PC 11

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UH 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics et d'intérêt général.

Les établissements ou installations de toute nature, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains.

-Les établissements qui seront autorisés ne pourront avoir une superficie de plancher hors œuvre nette supérieure à 300m² et une emprise au sol excédant 150 m².

- **L'extension dans les limites ci-dessous et l'aménagement d'établissements ou installations existantes**, si les conditions suivantes sont respectées :

1° - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.

2° - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- **La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activité sans changement d'usage**, dans la limite de la SHON détruite. Dans ce cas l'immeuble reconstruit doit respecter les règles applicables à la zone concernée, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales.

- La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de deux ans après le sinistre.

- **Les travaux d'extension et d'aménagement** sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme localisés au documents graphiques et identifiés en annexe du présent règlement dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

- **La démolition de bâtiments et clôtures** à l'exception de ceux dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et en particulier ceux qui sont identifiés comme devant être protégés.

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Les clôtures.

Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

. **Isolément acoustique des constructions aux abords des voies de transports terrestres :**

Les constructions d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolément acoustique conforme à la réglementation en vigueur définie en annexe IV du présent règlement dans les secteurs repérés sur un plan joint aux documents graphiques en application de la loi du 31 Décembre 1992.

. **Espaces boisés classés :** Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Ce classement entraîne des interdictions récapitulées à l'article 2.

. Espaces boisés soumis à prescriptions spéciales :

Les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère boisé du secteur. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur taille et leur état.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente, de taille minimum 12/14.

. Dans le secteur susceptible de contenir des vestiges archéologiques, toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

SECTEUR 3 UH PC 10

Servitudes d'utilité publique : le secteur 3 UH PC 10 est inclus dans le périmètre de protection rapprochée des prises d'eau de l'usine de MERY-SUR-OISE par arrêté préfectoral du 19-09-1997.

ARTICLE 3UH 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE 1

ET EN PARTICULIER :

- Les lotissements à usage d'activités.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature, des locaux de stockages et les entrepôts.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- **Dans les espaces boisés classés,** tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UH 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la

circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE 3UH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT (Voir schéma d'assainissement)

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE 3UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Les normes suivantes sont fixées pour une unité foncière (ou terrain) soumise à un seul zonage. Dans le cas où l'unité foncière est soumise à plusieurs zonages, chaque partie de l'unité foncière est soumise individuellement aux règles de la zone correspondante.

Toutefois, un terrain situé dans deux zones urbaines à vocation semblable, est constructible dans sa totalité, si ses caractéristiques répondent aux conditions minimales de la zone dans laquelle se situe la plus grande partie de sa superficie.

SECTEUR 3 UHPS 3

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 2000 m² et une largeur de façade de **18 m** minimum.

Toutefois, les terrains non issus de la division d'une unité foncière depuis le 7/3/77 sont constructibles s'ils disposent d'une superficie minimum de 1000 m² et d'une largeur de façade de **18 m** minimum.

SECTEUR 3 UHPS 6

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 900 m² et une largeur de façade à l'alignement ou en limite d'emprise de la voie le desservant de **14 m** minimum (cas n° 2 de l'annexe 1 page 12).

SECTEUR 3 UHPC 10

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 2000 m² et une largeur de façade à l'alignement ou en limite d'emprise de la voie le desservant de **20 m** minimum (cas n° 2 de l'annexe 1 page 12).

Toutefois, les terrains non issus de la division d'une unité foncière depuis le 7/3/77 sont constructibles s'ils disposent d'une superficie minimum de 1000 m² et d'une largeur de façade de **18 m** minimum (cas n° 1 de l'annexe 1 page 12).

SECTEUR 3 UHPC 11

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 1500 m² et une largeur de façade à l'alignement ou en limite d'emprise de la voie le desservant de **18 m** minimum (cas n° 2 de l'annexe 1 page 12).

Toutefois, les terrains non issus de la division d'une unité foncière depuis le 7/3/77 sont constructibles s'ils disposent d'une superficie minimum de 1000 m² et d'une largeur de façade de **18 m** minimum (cas n° 1 de l'annexe 1 page 12).

Nonobstant, les dispositions ci-dessus, dans les propriétés repérées par une étoile, un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de **2000 m²**.

SECTEUR 3 UHPJ

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de **1200 m²** et une largeur de façade à l'alignement ou en limite d'emprise de la voie le desservant de **20 m** minimum (*cas n° 2 de l'annexe 1 page 12*).

Toutefois, les terrains non issus de la division d'une unité foncière depuis le 7/3/77 sont constructibles s'ils disposent d'une superficie minimum de **1000 m²** et d'une largeur de façade de **18 m** minimum (*cas n° 1 de l'annexe 1 page 12*).

Pour les divisions aboutissant à la création de plus de 2 lots destinés à la construction : les lots créés pourront avoir une superficie minimum de **1000 m²** et une largeur de façade à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie le desservant de **18 m** minimum à condition que la qualité de l'aménagement le justifie.

SECTEUR 3 UHPN

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de **1500 m²**.

Toutefois, les terrains non issus de la division d'une unité foncière depuis le 7/3/77 sont constructibles s'ils disposent d'une superficie minimum de **1000 m²** et d'une largeur de façade de **18 m** minimum.

CONSTRUCTIONS DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN MEME TERRAIN

La construction de plusieurs habitations individuelles, isolées ou non, s'accompagnant ou non d'une division, ne peut être autorisée que dans la limite du nombre d'habitations pouvant être réalisées sur le terrain en respectant les règles de superficie prescrites en cas de division.

CAS PARTICULIERS

Aucune superficie ou dimension minimum n'est exigée :

- pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage, des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).
- dans le cas de modification, extension ou surélévation d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

ARTICLE 3UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

SECTEURS 3UHPS 3,3 UHPC 10 et 3 UHPJ

Les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre **10 et 30 m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies, sauf pour les abris de jardins (dont la surface au sol n'excédera pas **12 m²**) et pour les piscines non couvertes.

SECTEUR 3 UHPS 6

Les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre 3 et 20 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

SECTEUR 3 UHPN

Les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre 25 et 50 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans les secteurs ci-dessus :

- aux modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants édifiés entre l'alignement et la bande constructible à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants édifiés au-delà de la bande constructible à condition :
 - que la distance entre la construction et le fond de terrain ne soit pas diminuée
 - que la construction ne s'implante pas entre l'alignement et la bande constructible
 - sous réserve que les dispositions de l'article 6 soient respectées.

SECTEUR 3 UHPC 11

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

Cette prescription ne s'applique pas dans ce secteur:

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...).
- aux garages lorsque compte tenu du dénivelé du terrain, leur implantation en retrait rendrait nécessaire la création de rampes d'accès.

Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

VOIES A CREER OU A ELARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

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

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).
- aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

L'implantation d'un abri de jardin, d'un kiosque, limités à 12 m², d'une piscine non couverte peut être réalisée en dehors de la bande de constructibilité.

ARTICLE 3UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

SECTEURS 3 UHPS 6,3 UHPC10, 3 UHPC 11, 3 UHPJ et 3 UHPN

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

SECTEUR 3 UHPS 3

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale. A défaut, les marges d'isolement s'imposent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

SECTEURS 3 UHPS 6 et 3 UHPC 11

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

SECTEURS 3 UHPS 3, 3 UHPJ et 3 UHPN

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres.

SECTEUR 3 UHPC 10

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

Longueur de vue (L)

Tous SECTEURS sauf 3 UHPC 10

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

SECTEUR 3 UHPC 10

La distance définie ci-dessus est portée à 6 mètres.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

De plus, les extensions de bâtiments existants peuvent s'implanter sur les limites séparatives si les terrains d'assiette ne sont pas issus de division depuis le 7.3.77.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE 3UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Tous SECTEURS sauf 3 UHPS 3

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 5 m au minimum.

SECTEUR 3 UHPS 3

La distance définie ci-dessus est portée à 10 m.

ARTICLE 3UH 9 - EMPRISE AU SOL

SECTEUR 3 UHPS 6

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

SECTEURS 3 UHPC 10,3 UHPC 11, 3 UHPJ et 3 UHPN

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie totale du terrain.

SECTEUR 3UHPS3

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

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

En outre, l'emprise au sol des bâtiments à usage d'activités est limitée à 150 m² maximum (Cf. article 1).

ARTICLE 3UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définition en annexe)

Tous SECTEURS sauf 3 UHPS 3

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,5m.

SECTEUR 3 UHPS 3

La hauteur totale (HT) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10 mètres.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE 3UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes paraboliques, lorsqu'elles seront nécessaires, seront peintes dans la même teinte que l'enduit de la construction et installées sur une façade invisible de la voie publique ou posées à même le sol.

FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS.

SECTEURS 3 UHPS 3,3 UHPS 6,3 UHPC 10 et 3 UHPJ

Les constructions principales seront de type R+I ou R + I + Combles.

SECTEURS 3 UHPC 11 et 3 UHPN

Les constructions principales seront de type R + Combles ou R + ~~CLOTURES~~

+ 1

CLÔTURES

Clôtures sur rue :

Elles doivent présenter une unité de hauteur et de matériaux avec les clôtures voisines. Dans la mesure du possible, les murs existants devront être conservés.

SECTEUR 3 UHPS 3

La hauteur des clôtures doit être de 1,80 m minimum.

SECTEURS 3 UHPC 11 et 3 UHPJ

Les clôtures doivent être doublées de haies vives.

SECTEURS 3 UHPS 6 et 3 UHPC 10

Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut surmonté de grilles ou autres éléments complémentaires.

La hauteur et la nature des éléments doivent présenter une unité avec les clôtures voisines.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'imposent pas aux extensions et aménagements des constructions existantes ou de leurs bâtiments annexes.

ARTICLE 3UH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE 3UH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS (Voir Annexe V pour le choix des végétaux)

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré.

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

ESPACES BOISES SOUMIS A PRESCRIPTIONS SPECIALES

Indépendamment des dispositions du code rural relatives aux autorisations de défrichement, les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère.

Dans ces espaces, toute construction, reconstructions ou installations devra contribuer à mettre en valeur les espaces protégés. Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces ensembles et ceux nécessaires à leur entretien.

La modification de l'état des terrains est admise dans la mesure où elle maintient ou améliore son unité et son caractère.

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans ces terrains ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et supprimer la servitude qui le grève.

Pour tout projet concernant un terrain portant l'indication d'une protection au titre de la loi du Paysage, le relevé des arbres existants sur le terrain devra apparaître au dossier de la demande d'autorisation de travaux.

Les arbres peuvent ainsi être classifiés :

- arbres à grand développement : plus de 15 m à l'âge adulte
- arbres à moyen développement : entre 8 et 15 m à l'âge adulte
- arbres à petit développement : moins de 8 m à l'âge adulte.

Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dont la tige mesurera au minimum 10 cm de diamètre à 1 m du sol.

MARGE A PLANTER

Les terrains cultivés à protéger localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Tous SECTEURS sauf 3 UHPJ

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,20.

SECTEUR 3 UHPJ

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,25.

En ce qui concerne les établissements autorisés, les possibilités de construire résultant du C.O.S. ne peuvent en aucun cas excéder la surface définie à l'article 1.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- . aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- . à la reconstruction d'habitation dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment détruit.
- . aux constructions ou aménagements d'intérêt général à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

ARTICLE 3UH 15 -DEPASSEMENTDE CO.S.

9 Le PLU met en œuvre les dispositions de l'article L.128-1 du code de l'Urbanisme :
Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

9 Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans la limite de 20 p. cent de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, sous réserve :

- d'une part que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3^{ème} de l'article L.351-2 du Code de la Construction de l'habitation ...
- et d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

La mise en œuvre du Permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

CHAPITRE 4UG

ZONE RESERVEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS
INDIVIDUELLES SITUEE SUR LA TERRASSE ALLUVIALE

Elle comprend les secteurs 4 UGPS 1 et 4 UGPS 2

Préambule :

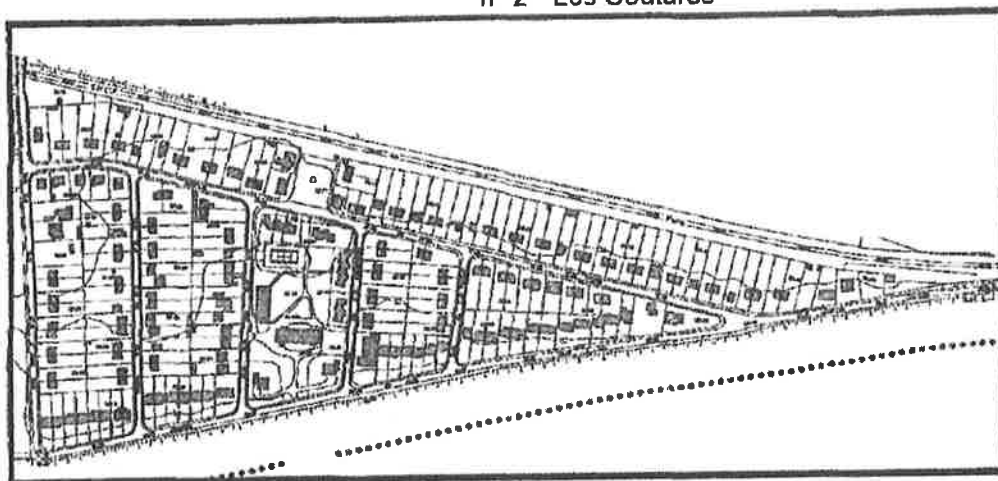
Chaque zone fait l'objet d'une analyse selon 3 ou 4 critères pris en compte par le règlement.

Critère paysager : 4. Zone de Terrasse alluviale

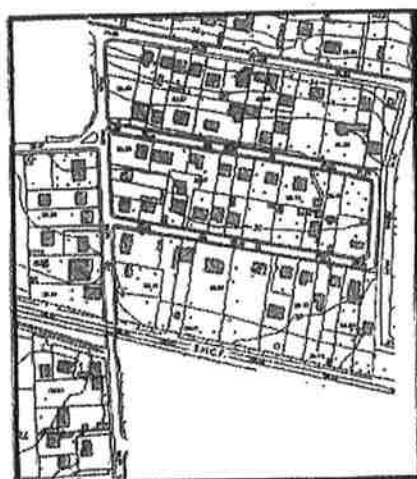
Critère urbain : UG. Zone d'habitat pavillonnaire

Localisation: PS. PARMAIN Sud

Identification d'un quartier homogène : n° 1 - Le Val d'Oise
n° 2 - Les Coutures



Quartier Le Val d'Oise - 4 UG PS 1



**Quartier Les Coutures
4UG PS 2**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4UG 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

Tous SECTEURS sauf ZONE BLEUE du P.P.R.I.

- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.
- Les établissements ou installations de toute nature, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains. La S.H.O.N. des établissements autorisés est limitée à 300 m² et leur emprise au sol à 150 m².
- **L'extension dans les limites ci-dessus et l'aménagement d'établissements ou installations existantes**, si les conditions suivantes sont respectées :
 - 1° - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - 2° - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- **La démolition de bâtiments** à l'exception de ceux dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et en particulier, ceux qui sont identifiés comme devant être protégés.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Les clôtures.

Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activité sans changement d'usage, dans la limite de la SHON détruite. Dans ce cas l'immeuble reconstruit doit respecter les règles applicables à la zone concernée, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales.

La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de deux ans après le sinistre.

DANS LA ZONE BLEUE DU P.P.R.I., les prescriptions suivantes se substituent aux dispositions correspondantes de la zone.

A l'exception de ceux qui sont interdits à l'article 2, tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol admis dans la zone si le premier plancher utile excède de 50 cm la cote des plus hautes eaux connues (P.H.E.C.).

La demande d'autorisation doit être accompagnée d'un plan altimétrique établi par un géomètre et indiquant le système de référence (orthométrique ou I.G.N. 69).

Sous réserve de la production d'une étude hydraulique, les équipements publics et d'intérêt général liés à l'activité portuaire ou à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

. Espaces boisés soumis à prescriptions spéciales :

Les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère boisé du secteur. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur taille et leur état. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente, de taille minimum 12/14.

. Isolement acoustique des constructions aux abords des voies de transports terrestres :

Les constructions d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur définie en annexe IV du présent règlement dans les secteurs repérés sur un plan joint aux documents graphiques en application de la loi du 31 Décembre 1992.

SECTEUR 4 UGPS 2

. Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

SECTEUR 4 UGPS 1

. Périmètre du plan de prévention des risques d'inondation.

La zone bleue est une zone contenant des constructions où l'exposition au risque est moindre qu'en zone rouge.

Des mesures de prévention administratives et techniques doivent toutefois être mises en oeuvre pour assurer la protection des biens et des personnes.

. **Servitudes d'utilité publique** : le secteur 4 UGPS 1 est inclus dans le périmètre de protection rapprochée des prises d'eau de l'usine de MERY-SUR-OISE par arrêté préfectoral du 19-09-1997.

ARTICLE 4UG 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I

ET EN PARTICULIER :

- Les lotissements à usage d'activités
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.

SECTEUR 4 UGPS 1

- La démolition des bâtiments existants à usage d'habitation ainsi que du porche de la Roseraie.
- Tout mode d'occupation du sol (bâtiment ou clôture) dans la zone inconstructible repérée au plan de zonage.

DANS LA ZONE BLEUE DU P.P.R.J., les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone.

Sont interdits :

- Les lotissements.
- Les équipements destinés à l'accueil ou à l'hébergement de personnes vulnérables.
- La réalisation ou l'aménagement de locaux en sous-sol.
- Les clôtures pleines perpendiculaires à l'Oise.
- Les remblais et dépôts de toute nature.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4UG 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la

circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE 4UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT (Voir schéma d'assainissement)

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE 4UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Les normes suivantes sont fixées pour une unité foncière (ou terrain) soumise à un seul zonage. Dans le cas où l'unité foncière est soumise à plusieurs zonages, chaque partie de l'unité foncière est soumise individuellement aux règles de la zone correspondante.

Toutefois, un terrain situé dans deux zones urbaines à vocation semblable, est constructible dans sa totalité, si ses caractéristiques répondent aux conditions minimales de la zone dans laquelle se situe la plus grande partie de sa superficie.

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de **400 m²** et une largeur de façade à l'alignement ou en limite d'emprise de la voie la desservant de **11 m** minimum (cas n° 2 de l'annexe 1 page 12).

CONSTRUCTIONS DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN MEME TERRAIN

La construction de plusieurs habitations individuelles, isolées ou non, s'accompagnant ou non d'une division, ne peut être autorisée que dans la limite du nombre d'habitations pouvant être réalisées sur le terrain en respectant les règles de superficie prescrites en cas de division.

CAS PARTICULIERS

Aucune superficie ou dimension minimum n'est exigée :

- Pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage, des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).
- Dans le cas de modification, extension ou surélévation d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

ARTICLE 4UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

SECTEUR 4 UGPS 2

Les constructions doivent être édifiées en totalité dans une bande comprise entre 3 et 20 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

SECTEUR 4 UGPS 1

Les constructions doivent observer par rapport à l'alignement, un recul identique à celui des bâtiments contigus ou voisins, avec un minimum de 5 m.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas dans chacun des secteurs:

- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- à l'implantation d'un abri de jardin, d'un kiosque, limités à 12 m², d'une piscine non couverte.

VOIES A CREER OU A ELARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

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

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE 4UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN
--

Les constructions peuvent être édifiées sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

SECTEUR 4 UGPS 1

La prescription suivante se substitue aux dispositions correspondantes de la zone :

- Les extensions doivent être édifiées sur les limites latérales. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

ARTICLE 4UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

SECTEUR 4 UGPS 1

Les constructions doivent être obligatoirement contiguës. Toutefois, les abris de jardin doivent être regroupés en fond de terrain à l'angle des parcelles.

SECTEUR 4 UGPS 2

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 3 m au minimum.

ARTICLE 4UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain.

Quoi qu'il en soit, l'emprise au sol des bâtiments à usage d'activités est limitée à 150 m² maximum (Cf. article 1).

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE 4UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR 4 UGPS 2

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 5 m

SECTEUR 4 UGPS 1

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à l'identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE 4UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes paraboliques, lorsqu'elles seront nécessaires, seront peintes dans la même teinte que l'enduit de la construction et installées sur une façade invisible de la voie publique ou posées à même le sol.

FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS.

SECTEUR 4 UGPS 2

Les constructions principales seront de type R + Combles.

Dans tous les cas, le faitage sera parallèle à la rue.

CLOTURES

Elles doivent présenter une unité de hauteur et d'aspect avec les clôtures voisines.

Clôtures sur rue :

SECTEUR 4 UGPS 1

Elles seront composées d'un muret de ciment surmonté :

- Soit de lisses rondes en béton
- Soit de lisses rondes en métal de teinte vert foncé
- Soit d'une grille ou d'un grillage métallique de teinte vert foncée

Les portails seront peints en vert foncé ou teintés bois naturel.

SECTEUR 4UGPS 2

Elles seront composées d'un muret de 0,40 m surmonté de grille ou grillage.

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone.

En zone bleue du P.P.R.I. :

- Les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux sont interdites.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'imposent pas aux extensions et aménagements des constructions existantes ou de leurs bâtiments annexes.

ARTICLE 4UG 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

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

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

ARTICLE 4UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS (Voir annexe pour le choix des essences)

- Dispositions générales

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré.

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

ESPACES BOISES SOUMIS A PRESCRIPTIONS SPECIALES

Dans ces espaces, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces protégés. Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces ensembles et ceux nécessaires à leur entretien.

La modification de l'état des terrains est admise dans la mesure où elle maintient ou améliore son unité et son caractère.

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans ces terrains ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et supprimer la servitude qui le grève.

Pour tout projet concernant un terrain portant l'indication d'une protection au titre de la loi du Paysage, le relevé des arbres existants sur le terrain devra apparaître au dossier de la demande d'autorisation de travaux.

Les arbres peuvent ainsi être classifiés :

- arbres à grand développement : plus de 15 m à l'âge adulte
- arbres à moyen développement : entre 8 et 15 m à l'âge adulte
- arbres à petit développement : moins de 8 m à l'âge adulte

Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dont la tige mesurera au minimum 10 cm de diamètre à 1 m du sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4 UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION PU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,40.

En ce qui concerne les établissements autorisés, les possibilités de construire résultant du C.O.S. ne peuvent en aucun cas excéder la surface définie à l'article 1

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- . aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- . à la reconstruction d'habitation dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment détruit.
- . aux constructions ou aménagements d'intérêt général à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

ARTICLE 4UG 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

9 Le PLU met en œuvre les dispositions de l'article L.128-1 du code de l'Urbanisme :
Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

9 Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans la limite de 20 p. cent de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, sous réserve :

- d'une part que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3^{ème} de l'article L.351-2 du Code de la Construction de l'habitation ...

- et d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

La mise en œuvre du Permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

CHAPITRE 4UH

ZONE RESIDENTIELLE RESERVEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES SITUEES SUR LA TERRASSE ALLUVIALE DE L'OISE OU DU RU DE JOUY.

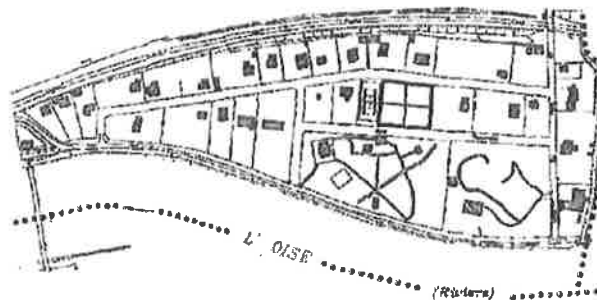
Elle comprend les secteurs 4UHPC 12 et 4 UHPJ.

Préambule :

Chaque zone fait l'objet d'une analyse selon 3 ou 4 critères pris en compte par le règlement.

Critère paysager : 4. Zone de terrasse alluviale
Critère urbain : UH. Zone d'habitat résidentiel
Localisation: PC. PARMAIN Centre
PJ. PARMAIN-JOUY

Identification d'un quartier homogène : n° 12 - Le Pré du Lay



Quartier - Pré du Lay - 4 UH PC 12

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4UH 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

Tous SECTEURS sauf ZONE BLEUE et VERTE du P.P.R.I.

- **Les lotissements à usage d'habitation.**
- **Les constructions à usage d'habitation.**
- **Les équipements publics ou d'intérêt général.**
- Les établissements ou installations de toute nature, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains. La S.H.O.N. des établissements autorisés est limitée à 300 m² et leur emprise au sol à 150 m².

L'extension dans les limites ci-dessus et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :

1- Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.

2°- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activité sans changement d'usage, dans la limite de la S.H.O.N. détruite. Dans ce cas l'immeuble reconstruit doit, respecter les règles applicables à la zone concernée, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales.

- La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de deux ans après le sinistre.

- **Les travaux d'extension et d'aménagement** sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 du Code, de l'Urbanisme localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe du présent règlement dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

- Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

- La démolition de bâtiments et clôtures à l'exception de ceux dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et en particulier, ceux qui sont identifiés comme devant être protégés.

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers

- Les clôtures.

. DANS LA ZONE BLEUE DU P.P.R.I., les prescriptions suivantes se substituent aux dispositions correspondantes de la zone.

A l'exception de ceux qui sont interdits à l'article 2, tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol admis dans la zone si le premier plancher utile excède de 50 cm la cote des plus hautes eaux connues (P.H.E.C.).

La demande d'autorisation doit être accompagnée d'un plan altimétrique établi par un géomètre et indiquant le système de référence (orthométrique ou I.G.N. 69).

Sous réserve de la production d'une étude hydraulique, les équipements publics et d'intérêt général liés à l'activité portuaire ou à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

EN ZONE VERTE DU P.P.R.I., les prescriptions suivantes se substituent aux dispositions correspondantes de la zone.

-Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition que ces travaux n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol par rapport à la construction initiale de plus de 20 m².

-Les travaux destinés à réduire l'impact des inondations sur les parties habitables, à améliorer le confort sanitaire des logements ou à mettre hors d'atteinte de la crue centennale des locaux techniques existants, **sans accroissement de l'emprise au sol de la construction de plus de 20 m² (une seule fois) et sans création, aménagement ou agrandissement de locaux en sous sol.**

Le premier plancher utile doit excéder de 50 cm la cote des plus hautes eaux connues (P.H.E.C).

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions d'une surface hors oeuvre nette inférieure à 60 m².

- **sous réserve de la production d'une étude hydraulique**, les aménagements et installations à usage ludique de loisirs et de tourisme et les aménagements ne portant pas atteinte au champ d'expansion des crues (terrains de sport, parkings engazonnés... par exemple).

*
* *
* *

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

. Isolement acoustique des constructions aux abords des voies de transports terrestres :

Les constructions d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur définie en annexe IV du présent règlement dans les secteurs repérés sur un plan joint aux documents graphiques en application de la loi du 31 Décembre 1992.

. Espaces boisés classés : Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Ce classement entraîne les interdictions récapitulées à l'article 2.

. Espaces boisés soumis à prescriptions spéciales :

Les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère boisé du secteur. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur taille et leur état. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente, de taille minimum 12/14.

. Périmètre du plan de prévention des risques d'inondation.

La zone rouge est une zone particulièrement exposée où les inondations peuvent être redoutables en raison de la hauteur d'eau atteinte, de l'importance de la vitesse d'écoulement, de la fréquence et de la durée des inondations.

Les conditions d'écoulement des eaux, lors des crues, doivent être impérativement sauvegardées.

La zone bleue est une zone contenant des constructions où l'exposition au risque est moindre qu'en zone rouge.

Des mesures de prévention administratives et techniques doivent toutefois être mises en oeuvre pour assurer la protection des biens et des personnes.

La zone verte correspond à des zones relativement libres de constructions où les champs d'expansion des crues doivent jouer leur rôle optimum et où tout développement de l'urbanisation doit être écarté.

La situation d'un terrain dans le périmètre du P.P.R.I., entraîne les interdictions rappelées ci-après.

SECTEUR 4 UHPC 12

. Servitudes d'utilité publique : le secteur 4 UHPC 12 est inclus dans le périmètre de protection rapprochée des prises d'eau de l'usine de MERY-SUR-OISE par arrêté préfectoral du 19-09-1997.

ARTICLE 4UH2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I

ET EN PARTICULIER :

- Les lotissements à usage d'activités.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.

- Les dépôts de toute nature.

- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Dans les zones verte et rouge du P.P.R.L, les prescriptions suivantes se substituent aux dispositions correspondantes de la zone.

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des extensions autorisées à l'article 1, et en particulier :

- les remblais, les dépôts de toute nature.
- les clôtures pleines perpendiculaires à l'Oise.

Dans la zone bleue, les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone.

- Les lotissements.
- Les équipements destinés à l'accueil ou à l'hébergement de personnes vulnérables.
- La réalisation ou l'aménagement de locaux en sous-sol.
- Les clôtures pleines perpendiculaires à l'Oise.
- Les remblais et dépôts de toute nature.

SECTEUR 4 UH PJ

- **Dans les terrains cultivés à protéger**, tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre leur conservation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION- DU SOL

ARTICLE 4UH 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE 4UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT (Voir schéma d'assainissement)

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE 4UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Les normes suivantes sont fixées pour une unité foncière (ou terrain) soumise à un seul zonage. Dans le cas où l'unité foncière est soumise à plusieurs zonages, chaque partie de l'unité foncière est soumise individuellement aux règles de la zone correspondante.

Toutefois, un terrain situé dans deux zones urbaines à vocation semblable, est constructible dans sa totalité, si ses caractéristiques répondent aux conditions minimales de la zone dans laquelle se situe la plus grande partie de sa superficie.

SECTEUR 4 UHPC 12

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de **1500 m²** et une largeur de façade à l'alignement ou en limite d'emprise de la voie le desservant de **18 m** minimum (*cas n° 2 de l'annexe 1 page 12*).

Toutefois, les terrains non issus de la division d'une unité foncière depuis le 7/3/77 sont constructibles s'ils disposent d'une superficie minimum de **1000 m²** et d'une largeur de façade de **18 m** minimum (*cas n° 1 de l'annexe 1 page 12*).

SECTEUR 4 UHPJ

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de **1500 m²** et une largeur de façade à l'alignement ou en limite d'emprise de la voie le desservant de **20 m** minimum (*cas n° 2 de l'annexe 1 page 12*).

Toutefois, les terrains non issus de la division d'une unité foncière depuis le 7/3/77 sont constructibles s'ils disposent d'une superficie minimum de **1000 m²** et d'une largeur de façade de **18 m** minimum (*cas n° 1 de l'annexe 1 page 12*).

Nonobstant les dispositions ci-dessus, dans les propriétés repérées par une étoile, un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de **2000 m²**.

CONSTRUCTIONS DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN MEME TERRAIN

La construction de plusieurs habitations individuelles, isolées ou non, s'accompagnant ou non d'une division, ne peut être autorisée que dans la limite du nombre d'habitations pouvant être réalisées sur le terrain en respectant les règles de superficie prescrites en cas de division.

CAS PARTICULIERS

Aucune superficie ou dimension minimum n'est exigée :

- pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage, des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).
- dans le cas de modification, extension ou surélévation d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

ARTICLE 4UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

SECTEUR 4 UHPJ

Les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre 10 et 30 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

Cette prescription ne s'applique pas dans ce secteur:

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.

SECTEUR 4 UHPC 12

Les constructions doivent être implantées à 6 m au plus de l'alignement.

Lorsque les constructions sont implantées hors des zones bleue et verte délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Oise, approuvé par arrêté préfectoral en date du 7 juillet 1998, cette prescription ne s'applique pas dans ce secteur:

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.

VOIES A CRER OU A ELARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

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

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).
- aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

L'implantation d'un abri de jardin, d'un kiosque, limités à 12 m², d'une piscine non couverte peut être réalisée en dehors de la bande de constructibilité.

ARTICLE 4UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE 4UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
--

SECTEUR 4 UHPC 12

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 8 m au minimum.

SECTEUR 4 UHPJ

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 5 m au minimum.

ARTICLE 4UH 9 - EMPRISE AU SOL

SECTEUR 4 UHPC 12

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain.

SECTEUR 4 UHPJ

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie totale du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

En outre, l'emprise au sol des bâtiments à usage d'activités est limitée à **150 m² maximum** (Cf. article 1).

ARTICLE 4UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7m

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à l'identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE 4UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes paraboliques, lorsqu'elles seront nécessaires, seront peintes dans la même teinte que l'enduit de la construction et installées sur une façade invisible de la voie publique ou posées à même le sol.

FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS.

SECTEUR 4 UHPC12

Les constructions principales seront de type R + I o u R + I + Combles.

SECTEUR 4 UHPJ

Les constructions principales seront de type R + Combles.

CLOTURES.

Clôtures sur rue :

Elles seront obligatoirement composées de haies vives, éventuellement doublées de grillage.

SECTEUR 4 UHPC 12

Leur hauteur est limitée à 1,50 m.

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone.

Dans le périmètre du P.P.R.I. :

- Les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux sont interdites.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'imposent pas aux extensions et aménagements des constructions existantes ou de leurs bâtiments annexes.

ARTICLE 4UH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE 4UH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS (Voir en annexe pour le choix des végétaux)

- Dispositions générales

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

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACES BOISES SOUMIS A PRESCRIPTIONS SPECIALES

Dans ces espaces, toute construction, reconstructions ou installations devra contribuer à mettre en valeur les espaces protégés. Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces ensembles et ceux nécessaires à leur entretien.

La modification de l'état des terrains est admise dans la mesure où elle maintient ou améliore son unité et son caractère.

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans ces terrains ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et supprimer la servitude qui le grève.

Pour tout projet concernant un terrain portant l'indication d'une protection au titre de la loi du Paysage, le relevé des arbres existants sur le terrain devra apparaître au dossier de la demande d'autorisation de travaux.

Les arbres peuvent ainsi être classifiés :

- arbres à grand développement : plus de 15 m à l'âge adulte
- arbres à moyen développement : entre 8 et 15 m à l'âge adulte
- arbres à petit développement : moins de 8 m à l'âge adulte.

Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dont la tige mesurera au minimum 10 cm de diamètre à 1 m du sol.

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré.

SECTION 3 - POSSIBILITE 'MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.OS maximal autorisé est de 0,20.

En ce qui concerne les établissements autorisés, les possibilités de construire résultant du C.OS. ne peuvent en aucun cas excéder la surface définie à l'article 1.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- y aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- y à la reconstruction d'habitation dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette du bâtiment détruit.
- y aux constructions ou aménagements d'intérêt général à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

ARTICLE 4 UH 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

9 Le PLU met en œuvre les dispositions de l'article L.128-1 du code de l'Urbanisme :
Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

9 Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans la limite de 20 p. cent de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, sous réserve :

- d'une part que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3^{ème} de l'article L.351-2 du Code de la Construction de l'habitation ...
- et d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

La mise en œuvre du Permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

TITRE III

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES
SPECIFIQUES**

CHAPITRE UE

Zone mixte d'équipement et de logements
d'intérêt collectif

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 9 Les constructions d'équipements collectifs ou d'intérêt général
- 9 Les constructions à usage de logements directement liés et nécessaires au fonctionnement, à la direction ou à la surveillance des établissements ou installations et services généraux de la zone.
- 9 Les constructions à usage de logements à condition qu'elles soient destinées à des logements sociaux.
- 9 L'aménagement de terrains pour le stationnement des caravanes.
- 9 Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux nécessités de constructions autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- 9 Les clôtures.

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des constructions aux abords des voies de transports terrestres :

Les constructions d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur définie en annexe IV du règlement du POS dans les secteurs repérés sur un plan joint aux documents graphiques en application de la loi du 31 décembre 1992.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à

édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ACCES

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2- ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et aux plans de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales établis sur le territoire communal. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

L'infiltration des eaux sera privilégiée. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales devront être mises en œuvre prioritairement.

3- AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installations nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

4- DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait de 2 mètres minimum.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...)

ARTICLE UE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone :
Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 2,5 mètres des limites de la zone.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Aucune prescription

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée :

- pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire
- pour les bâtiments d'équipement collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie des prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage rigide ou de grille à barreaudage de teinte vert foncé ou noir, éventuellement monté sur un petit muret de soubassement inférieur à 0,40 mètre de haut et doublé d'une haie vive.

Les portails devront être de même hauteur ou légèrement inférieur à la hauteur de la clôture.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

Antennes

Les implantations des antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique.

Annexes techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou être intégrées dans un volume fermé. Ils doivent faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

ARTICLE UE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement du POS.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES- PLANTATIONS - ESPACES BOISES

9 Aménagement des espaces libres

La superficie d'espace non bâti devra être traitée en espace libre. Les espaces libres non occupés par des places de stationnement et les voiries devront être aménagés en espace vert.

Rappel : les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades..
- des jardins et des espaces verts de pleine terre
- des places de stationnement de surface

9 Plantations et aménagements paysagers

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m² d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

□ Aménagement particulier des marges de recul :

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).

9 Plantations le long des clôtures

Des haies vives doivent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'un mélange d'au moins quatre espèces arbustives d'essences locales à feuillage caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs.

9 Plantations des parcs de stationnement et leur accès

- les aires et parc de stationnement, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives.

9 Plantation des bandes paysagères

Des bandes paysagères boisées devront être plantées. Elles devront s'intercaler entre les parties bâties ou aménagées d'une ou plusieurs parcelles. Elles auront aussi pour fonction d'intégrer les constructions et les aménagements divers lorsque ceux-ci sont en vis-à-vis avec la zone naturelle.

Elles seront constituées d'arbres de haute tige choisis parmi les essences forestières suivantes : chêne, charme, hêtre, érable, tilleul. A la lisière des bandes paysagères, pourront être plantées des essences de moindre développement telles que : prunellier, merisier, cerisier de Sainte-Lucie, amélanchier, sorbier, cormier...

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE UEP

ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS, D'INTERET COLLECTIF ET DE LOGEMENTS

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

- Les équipements publics et d'intérêt collectif.

- La reconstruction après sinistre de bâtiments sans changement d'usage dans la limite de la S.H.O.N. détruite.

La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de deux ans après le sinistre.

- Les constructions à usage d'habitation

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Les clôtures.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

. **Isolement acoustique des constructions aux abords des voies de transports terrestres :**

Les constructions d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur définie en annexe IV du présent règlement dans les secteurs repérés sur un plan joint aux documents graphiques en application de la loi du 31 Décembre 1992.

. **Dans le secteur susceptible de contenir des vestiges archéologiques**, toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

ARTICLE UEP 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I

ET EN PARTICULIER :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

ARTICLE UEP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune prescription.

ARTICLE UEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription

ARTICLE UEP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait de 2m. minimum

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

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

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

ARTICLE UEP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

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

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UEP 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UEP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10 m.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UEP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UEP 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE UEP 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES
(Voir en annexe pour le choix des végétaux)

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré.

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

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions autorisées.

ARTICLE UEP 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE UY

ZONE AFFECTEE AU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE.

SECTION 1 - NATURE DE L OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

- Les installations, les constructions et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés. Leur surface hors oeuvre nette est limitée à 150 m².
- Les équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.
- La démolition de bâtiments et de clôtures.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux nécessités techniques de fonctionnement du service ferroviaire et à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les clôtures

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

. **Servitudes d'utilité publique** : la zone UY est incluse dans le périmètre de protection rapprochée des prises d'eau de l'usine de MERY-SUR-OISE par arrêté préfectoral du 19-09-1997.

ARTICLE UY 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I.

ET EN PARTICULIER :

- Le stationnement des caravanes.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune prescription.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune prescription.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers, toute construction doit être édifiée par rapport à l'alignement une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

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

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE

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

EXCEPTIONS

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

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respectent pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées;
 - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- aux équipements d'intérêt général liés à l'exploitation ferroviaire et aux réseaux divers.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexes)

La hauteur maximum des bâtiments d'exploitations et des installations techniques n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation, de la protection des paysages et de l'environnement en général.

Il en est de même pour les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

La hauteur (H) des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 7m.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS (Voir en annexe pour le choix des végétaux)

Des plantations doivent être réalisées afin de mieux intégrer constructions et installations dans l'environnement. Il doit être notamment prévu des haies vives, des écrans de verdure autour des parcs de stationnement, de stockage de matériaux ou matériels.

L'application de ces prescriptions doit toutefois être compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire ni pour les équipements d'intérêt général liés à l'exploitation ferroviaire.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'habitations admises sous réserve de respecter les surfaces de plancher fixées à l'article 1.

ARTICLE UY 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

TITRE IV

<p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</p>

CHAPITRE NA

ZONE D'URBANISATION FUTURE SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE A USAGE D'HABITATION.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

AUCUN TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL N'EST ADMIS A L'EXCEPTION DE :

- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Les clôtures des constructions ou installations existantes.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré pour le même usage lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

. **Espaces boisés classés** : Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Ce classement entraîne des interdictions récapitulées à l'article 2.

ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE 1

ET EN PARTICULIER :

- Toute division ayant pour effet ou pour objet de créer un ou des lots constructibles à usage d'habitation.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.

- Les dépôts de toute nature.

- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Dans les terrains cultivés à protéger, tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune prescription.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune prescription.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Aucune prescription

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE

Aucune prescription

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

Aucune prescription

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL (Voir définition en annexe)

Aucune prescription.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définition en annexe)

Aucune prescription.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aucune prescription.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

Aucune prescription.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les terrains cultivés à protéger localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est nul.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- . aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- . à la reconstruction d'habitation après sinistre dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE NC

ZONE DE RICHESSES NATURELLES RESERVEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE ET A L'ELEVAGE.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

ZONE NC et tous SECTEURS sauf marge de protection des lisières

SONT ADMIS(ES), SOUS RESERVE QUE LE CARACTERE DE LA ZONE NATURELLE NE SOIT PAS MIS EN CAUSE ET D'UNE BONNE INTEGRATION AU PAYSAGE DES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS :

- Les constructions liées à une exploitation agricole et les habitations destinées au logement des exploitants, aux logements de fonction des aides familiaux et salariés. Les bâtiments d'exploitation et le nombre de logements doivent être en rapport avec l'importance et le système de production de l'exploitation et ceci sous réserve que les logements soient en proximité des bâtiments d'exploitation. La surface hors oeuvre nette de chaque logement est limitée à 250 m².
- Les établissements directement liés à l'agriculture ou à l'élevage s'ils sont nécessaires à l'agriculture du secteur et sur le lieu d'exploitation.
- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- L'extension mesurée, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de constructions à usage d'habitation sous réserve qu'il n'y ait qu'un accroissement limité de l'habitabilité. La surface hors oeuvre nette après extension ne peut excéder 150 m².

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri, . les constructions provisoires et les caravanes,
- . les constructions ayant une superficie de plancher hors oeuvre nette inférieure à 60 m².

En cas de reconstruction après sinistre, la demande de permis de construire doit être déposée dans un délai de 2 ans.

- L'utilisation à des fins artisanales ou pour le stationnement des caravanes, de locaux agricoles désaffectés pour des raisons économiques, si les conditions suivantes sont respectées :

- . les constructions existantes doivent être achevées depuis plus de 10 ans.
- . par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation agricole de la zone.

. l'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

. les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

. les transformations doivent permettre une adaptation mais en aucun cas aboutir à une démolition et une reconstruction.

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Les clôtures** autour des constructions ou installations autorisées.

- **Les coupes et abattages d'arbres**, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

DANS LA MARGE DE PROTECTION DES LISIERES , les prescriptions suivantes se substituent aux dispositions correspondantes de la zone.

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de planchers.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

. **Espaces boisés classés** : Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Ce classement entraîne des interdictions récapitulées à l'article 2.

. **Protection des lisières de forêts de plus de 100 ha** : L'espace situé en lisière d'une zone boisée constitue une frange particulièrement sensible et importante pour la protection du boisement. Aucun aménagement et aucune installation irréversible de nature à altérer le sol en bordure du front boisé ne peuvent être admis dans la marge de recul de 50 m figurant au plan de zonage.

. **Dans les secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines**, l'avis de l'Inspection Général des Carrières doit être demandé avant toute utilisation nouvelle du sol.

ARTICLE NC 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

ZONE NC, sauf marge de protection des lisières

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I

ET EN PARTICULIER :

- Toute division ayant pour effet ou pour objet de créer un ou des lots constructibles à usage d'habitation.

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1.

- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et dans les locaux agricoles désaffectés pour cet usage (Cf article 1). L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

- Les carrières.

- Les décharges.

- Les dépôts de toute nature.

- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Dans la marge de protection des lisières, les prescriptions suivantes se substituent aux dispositions correspondantes de la zone, toute occupation et toute utilisation du sol à l'exception des extensions limitées autorisées à l'article 1.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT (Voir schéma d'assainissement)

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 6 m.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,

- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

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

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 6 m au minimum.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

Sur les terrains en pente la hauteur amont est limitée à 7 m et la hauteur à l'aval à 9 m.

CAS PARTICULIERS

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole et des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à l'identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE NC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES I

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS (Voir en annexe pour le choix des végétaux)

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

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou installations autorisées sous réserve du respect des surfaces de plancher fixées à l'article 1.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- . aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- . à la reconstruction d'immeuble sinistré dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE ND

ZONE NATURELLE QU'IL CONVIENT DE PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DU PAYSAGE ET DU CARACTERE DES ELEMENTS QUI LE COMPOSENT.

Elle comprend le secteur NDe qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 1.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

SONT ADMIS(ES), SOUS RESERVE QUE LE CARACTERE DE LA ZONE NATURELLE NE SOIT PAS MIS EN CAUSE ET D'UNE BONNE INTEGRATION AU PAYSAGE DES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS :

ZONE ND, sauf SECTEUR NDe, Zones bleue, rouge et verte du P.P.R.L et marge de protection des lisières

- Les équipements publics ou d'intérêt général.
- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Dans la limite de 150 m² de S.H.O.N., les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements existants ou autorisés.

L'extension mesurée, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre dans la limite de la S.H.O.N. détruite de constructions à usage d'habitation. La S.H.O.N. après extension ne doit pas excéder 150 m².

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri, les constructions provisoires et les caravanes,
- . les constructions ayant une superficie de plancher hors oeuvre nette inférieure à 60 m².

- L'extension et l'aménagement de constructions liées à une activité agricole existante. Dans ce cas, l'autorisation peut être subordonnée à une réduction des nuisances et à l'amélioration de l'aspect des bâtiments existants.

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées.
- Les coupes et abattages d'arbres, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

SECTEUR ND_e

Les prescriptions suivantes se substituent aux dispositions correspondantes de la zone.

- Les équipements publics ou d'intérêt général, les constructions et les installations qui y sont liées.

. DANS LA ZONE BLEUE DU P.P.R.I., les prescriptions suivantes se substituent aux dispositions correspondantes de la zone.

A l'exception de ceux qui sont interdits à l'article 2, tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol admis dans la zone si le premier plancher utile excède de 50 cm la cote des plus hautes eaux connues (P.H.E.C.)

La demande d'autorisation doit être accompagnée d'un plan altimétrique établi par un géomètre et indiquant le système de référence (orthométrique ou I.G.N. 69).

Sous réserve de la production d'une étude hydraulique, les équipements publics et d'intérêt général liés à l'activité portuaire ou à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

. DANS LA ZONE ROUGE DU P.P.R.I., les prescriptions suivantes se substituent aux dispositions correspondantes de la zone.

- Les travaux destinés à réduire l'impact des inondations sur les parties habitables, à améliorer le confort sanitaire des logements ou à mettre hors d'atteinte de la crue centennale des locaux techniques existants, sans accroissement de l'emprise au sol de la construction de plus de 20 m² (une seule fois) et sans création, aménagement ou agrandissement de locaux en sous-sol.

Le premier plancher utile doit excéder de 50 cm la cote des plus hautes eaux connues (P.H.E.C.).

Sous réserve de la production d'une étude hydraulique :

- Les équipements publics ou d'intérêt général dont la présence en zone inondable est indispensable ainsi que les équipements ne portant pas atteinte aux champs d'expansion des crues (terrains de sports, parkings engazonnés... par exemple).

La cote du premier plancher utile des bâtiments doit excéder de 50 cm celle des plus hautes eaux connues.

EN ZONE VERTE DU P.P.R.I., les prescriptions suivantes se substituent aux dispositions correspondantes de la zone.

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré sans accroissement de l'emprise au sol.

- Les travaux destinés à réduire l'impact des inondations sur les parties habitables, à améliorer le confort sanitaire des logements ou à mettre hors d'atteinte de la crue centennale des locaux techniques existants, sans accroissement de l'emprise au sol de la construction de plus de 20 m² (une seule fois) et sans création, aménagement ou agrandissement de locaux en sous sol.

Le premier plancher utile doit excéder de 50 cm la cote des plus hautes eaux connues (P.H.E.C.).

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions d'une surface hors oeuvre nette inférieure à 60 m².

- sous réserve de la production d'une étude hydraulique, les aménagements et installations à usage ludique de loisirs et de tourisme et les aménagements ne portant pas atteinte au champ d'expansion des crues (terrains de sport, parkings engazonnés ...par exemple).

DANS LA MARGE DE PROTECTION DES LISIERES, les prescriptions suivantes se substituent aux dispositions correspondantes de la zone.

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de planchers.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

. **Espaces boisés classés** : Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Ce classement entraîne les interdictions récapitulées à l'article 2.

. **Espaces boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme soumis à prescriptions spéciales** :

Les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère boisé du secteur. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur taille et leur état.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente, de taille minimum 12/14.

. **Isolement acoustique des constructions aux abords des voies de transports terrestres** :

Les constructions d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur définie en annexe IV du présent règlement dans les secteurs repérés sur un plan joint aux documents graphiques en application de la loi du 31 Décembre 1992.

. **Dans les secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines**, l'avis de l'Inspection Générale des Carrières doit être demandé avant toute utilisation nouvelle du sol.

. **Dans les secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques**, toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

. **Dans les secteurs susceptibles à la fois, de contenir des vestiges archéologiques et d'être sous minés**, les mesures correspondant à cette situation devront être prises.

Protection des lisières de forêts de plus de 100 hectares.

L'espace situé en lisière d'une zone boisée constitue une frange particulièrement sensible et importante pour la protection du boisement. Aucun aménagement et aucune installation irréversible de nature à altérer le sol en bordure du front boisé ne peut être admis dans la marge de recul de 50 m figurant au plan de zonage.

Périmètre du plan de prévention des risques d'inondation.

La zone rouge est une zone particulièrement exposée où les inondations peuvent être redoutables en raison de la hauteur d'eau atteinte, de l'importance de la vitesse d'écoulement, de la fréquence et de la durée des inondations.

Les conditions d'écoulement des eaux, lors des crues, doivent être impérativement sauvegardées.

La zone bleue est une zone contenant des constructions où l'exposition au risque est moindre qu'en zone rouge.

Des mesures de prévention administratives et techniques doivent toutefois être mises en oeuvre pour assurer la protection des biens et des personnes.

La zone verte correspond à des zones relativement libres de constructions où les champs d'expansion des crues doivent jouer leur rôle optimum et où tout développement de l'urbanisation doit être écarté.

La situation d'un terrain dans le périmètre du P.P.R.I., entraîne les Interdictions rappelées ci-après.

ARTICLE ND 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I

ET EN PARTICULIER:

- Toute division ayant pour effet ou pour objet de créer un ou des lots constructibles à usage d'habitation.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- **Dans les terrains cultivés à protéger**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation.
- **Dans la marge de protection des lisières**, les prescriptions suivantes se substituent aux dispositions correspondantes de la zone.

- Toute occupation et toute utilisation du sol à l'exception des extensions limitées autorisées à l'article 1.

Dans les zones verte et rouge du P.P.R.I., les prescriptions suivantes se substituent aux dispositions correspondantes de la zone.

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des extensions autorisées à l'article 1, et en particulier :

- . les remblais, les dépôts de toute nature.
- . les clôtures pleines perpendiculaires à l'Oise.

Dans la zone bleue, les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone.

- Les lotissements.
- Les équipements destinés à l'accueil ou à l'hébergement de personnes vulnérables.
- La réalisation ou l'aménagement de locaux en sous-sol.
- Les clôtures pleines perpendiculaires à l'Oise.
- Les remblais et dépôts de toute nature.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT (Voir schéma d'assainissement)

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les installations d'assainissement autonomes sont interdites dans les zones rouge, bleue ou verte du plan de prévention des risques d'inondation de la Vallée de l'Oise.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

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

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 6 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE ND8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 6 m au minimum.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général ou les bâtiments d'exploitation agricole dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS (Voir en annexe pour le choix des végétaux)

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

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou installations autorisées sous réserve du respect des surfaces indiquées à l'article 1.

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- . aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- . à la reconstruction d'habitation dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette du bâtiment détruit.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

- U
- U
- U
- U
- U
- U
- U
- U
- U
- U
- U
- U
- U
- U

ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE I – DEFINITIONS

SOMMAIRE

	Pages
Zonage	2
Occupation du sol	4
Voirie	5
Terrain	7
Implantation, forme et volume des constructions	14
Hauteur	21
Coefficient d'occupation du sol	23
Divers	24

Index alphabétique des mots et expressions

DESIGNATION	PAGE	DESIGNATION	PAGE
Adaptations Mineures	24	Lotissement	4
Affouillement de sol	4	Marge d'isolement	17
Alignement	4	Marge spéciale d'isolement	17
Coefficient d'occupation du sol (COS)	23	Marge de recul	14
COS résiduel	23	Mise en demeure d'acquérir	24
COS volumétrique	23	Parcelle	7
Continu	15	Préemption urbain (Droit de)	25
Déclaration d'utilité publique	24	Secteur	2
Dérogation	24	Servitude d'utilité publique	26
Emplacement réservé	3	Surface hors oeuvre nette	23
Emprise au sol	14	Terrain	7
Emprise et plate forme d'une voie	6	Voirie et réseaux divers (VRD)	13
Equipement public	3	Zonage	2
Espace boisé classé	3	Zone	2
Espace boisé non classé	3	Zone naturelle	2
Exhaussement de sol	4	Zone urbaine	2
Groupe d'habitations	4	Zone d'activité	2
Hauteur	21	Zone d'aménagement concerté	25
Installations classées	4	Zone non aedificandi	6
Largeur de façade	12	Zone d'aménagement différé (ZAD)	24
Limites séparatives d'un terrain	15		

ZONAGE

ZONAGE

- Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, NC,...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UE, ND,...).

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 (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UG,...).

ZONES NATURELLES

Elles sont constituées de terrains non équipés en voirie et réseaux divers. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre N (ex. : NA, NC, ND).

On distingue :

- Les zones urbanisables à plus ou moins longue échéance qui appellent un aménagement d'ensemble (NA).

Les zones à protéger en raison de leurs richesses économiques agricoles ou du sous-sol (NC).

- Les zones à protéger en raison de la qualité des sites ou de la présence de risques ou de nuisances qui rendent les terrains inconstructibles (ND).

ZONES D'ACTIVITES

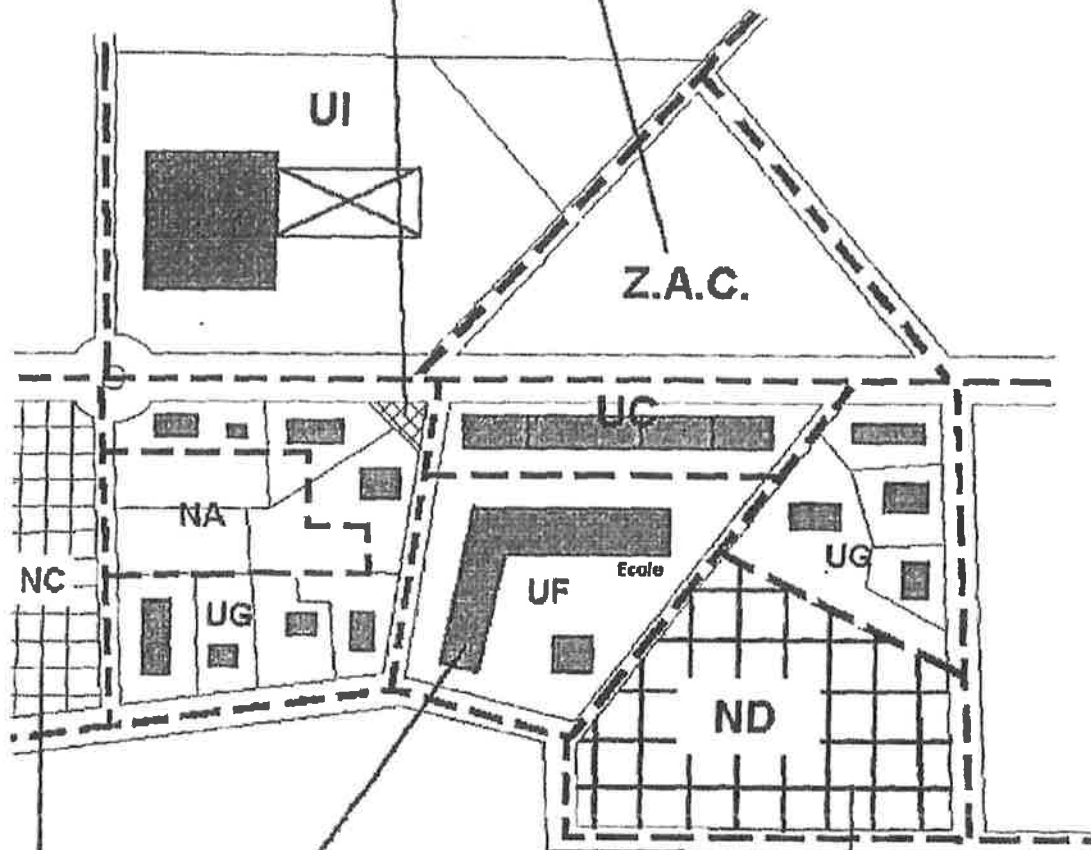
Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression "zone de fait" (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

EMPLACEMENT RESERVE :
Terrain désigné par le POS 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 (hôpital, école, voie,...).
Le terrain devient dès lors inconstructible pour toute autre opération (voir annexe DI du POS)-

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ : Voir définition pages



EQUIPEMENT PUBLIC :
C'est un ouvrage (hôpital, caserne, stade, école,...) appartenant à une collectivité publique ou d'intérêt général (Etat, Département, Commune).

ESPACE BOISE CLASSE :
Le P.O.S. peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, forêt, parc,...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, camping,...).
Toute coupe ou abattage d'arbre est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente

ESPACE BOISE NON CLASSE :
Le P.O.S peut désigner des espaces boisés, dits non classés (square, jardin,...) pour lesquels les modes d'utilisation du sol ne doivent pas compromettre le boisement

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

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

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSEE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière,... entrent dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant 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,...

LOTISSEMENT :

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiment qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

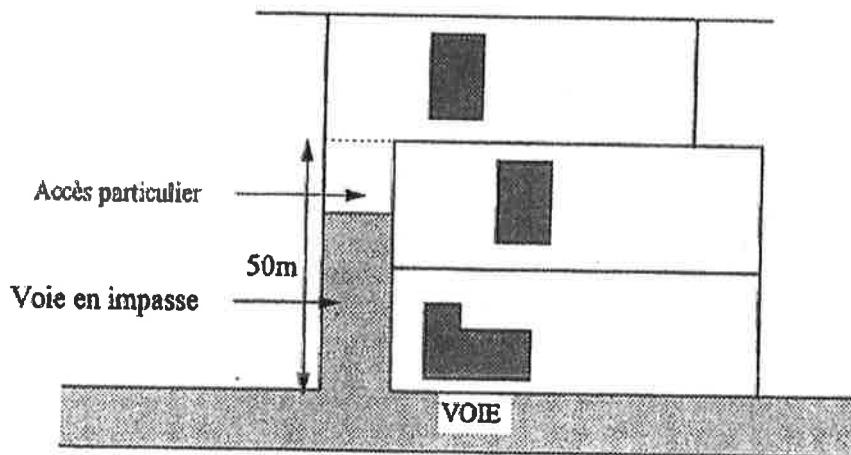
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE

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

La longueur des voies en impasse et des accès communs peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

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

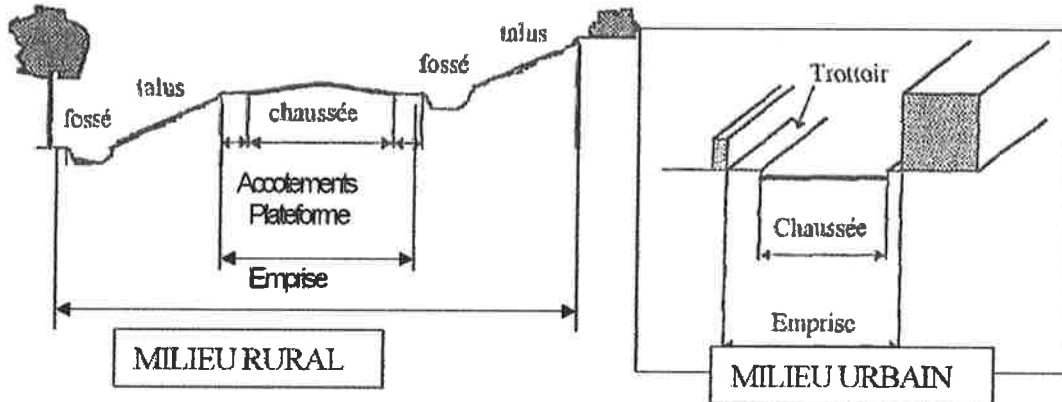


ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

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



TERRAIN

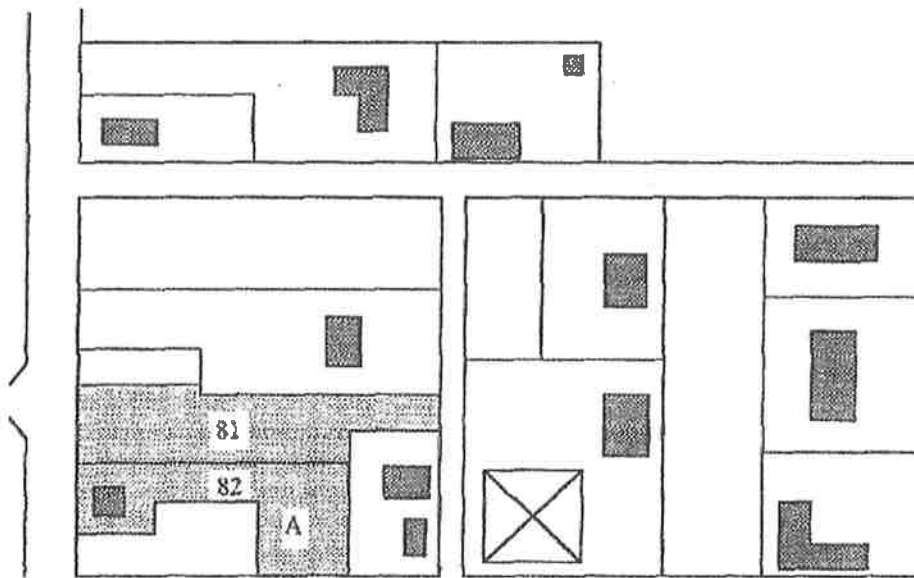
Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

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

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

* Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.O.S.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au P.O.S.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

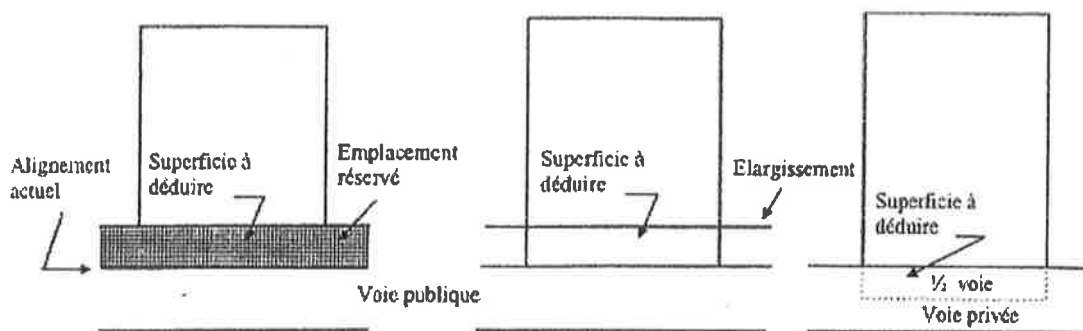
Par exception, les parties de terrain situées dans un emplacement réservé et que le propriétaire accepte de céder gratuitement à la collectivité bénéficiaire en application des articles R123-10 ou R332-15 du code de l'urbanisme peuvent être prises en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Les normes de superficie ne peuvent être instaurées qu'en cas d'assainissement individuel selon les normes fixées par le schéma directeur d'assainissement concernant la commune.

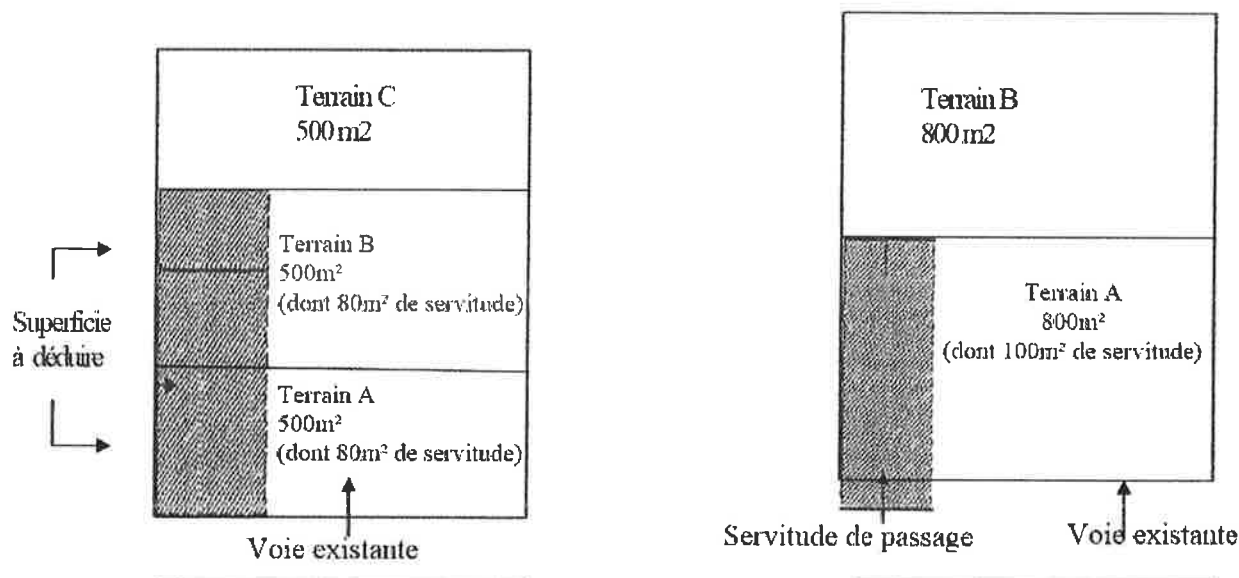
Elles sont fixées dans le règlement pour chaque zone. Dans le cas où une unité foncière est située dans plusieurs zones du P.L.U., chaque partie est soumise individuellement aux règles de la zone correspondante.

Le règlement peut prévoir dans des cas particuliers (propriété située dans deux zones urbaines à vocation semblable), un assouplissement pour permettre d'éviter certains cas d'inconstructibilité non justifiée (voir exemple).

SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La partie d'un terrain destinée à être incorporée dans le domaine public routier est déduite pour l'application de l'article 5 des règlements d'une zone (art R 123.22.2 et R 332.15 du Code de l'urbanisme). Il en est de même de la partie constituant privée.



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

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 l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

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 (2 terrains desservis).

TERRAINS NON ISSUS D'UNE DIVISION

Les règles de superficie et de dimensions minimales de terrains s'appliquent, d'une façon générale, à toute unité foncière telle qu'elle existe à la date à laquelle l'autorité compétente se prononce sur la réalisation d'un projet (permis de construire, autorisation de lotir, etc...).

Toutefois, pour tenir compte de l'existence dans le tissu urbain de quelques petites parcelles, des règles particulières sont dans certains cas prévues pour les terrains préexistants au plan d'occupation des sols, c'est-à-dire n'étant pas issus de la division d'une propriété foncière.

On doit entendre par division d'une propriété foncière, toute division en propriété ou en jouissance, résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location.

Seuls peuvent bénéficier des dispositions plus favorables les terrains ne résultant pas de la division d'une plus grande unité foncière depuis que le P.O.S. est devenu opposable aux tiers dans le secteur concerné : le 7 Mars 1977.

Ne sont cependant pas considérés comme issus d'une division pour l'application de l'article 5 du P.O.S. :

- les terrains ayant, depuis cette date, fait l'objet de modifications de limites entre voisins portant sur 10% au plus de leurs superficies respectives d'origine, lorsque ces rectifications n'aboutissent pas à la création d'unités foncières supplémentaires.

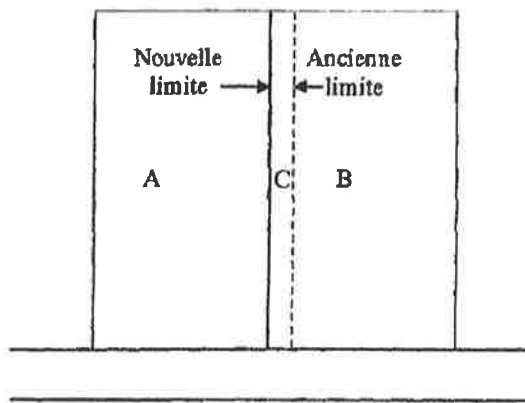
les terrains détachés d'une propriété située en partie en zone naturelle (zones N du P.O.S.), si la division n'a pas eu pour effet de réduire la superficie de la partie située en zone urbaine (zone U du P.O.S.).

- les terrains dont une partie a été détachée par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par le juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

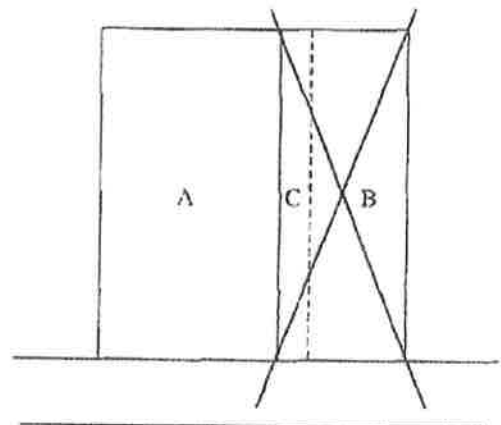
- les terrains dont une partie est cédée gratuitement à la collectivité publique.

Voir exemples ci-après :

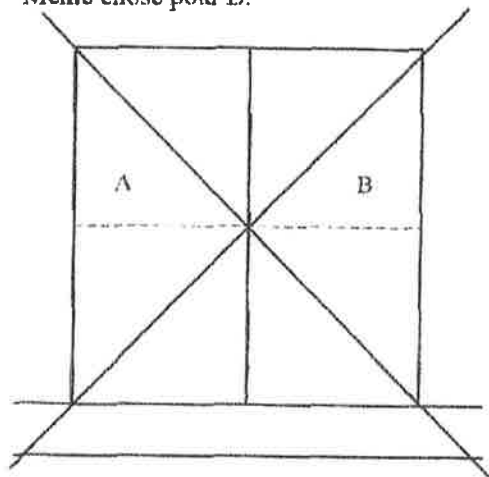
1- Modification de limite



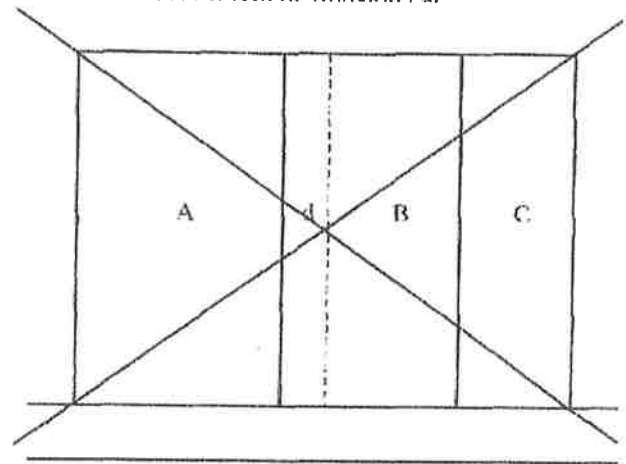
A n'est pas considéré comme divisé car $C < 10\%$ de A.
Même chose pour B.



- A n'est pas considéré comme divisé car $C < 10\%$ de A.
- B est issu de division car

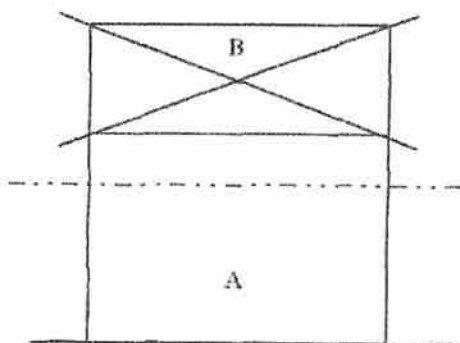


- A et B sont issus de division car la partie échangée est $> 10\%$ de leur superficie avant échange.



- A, B et C sont issus de division car une nouvelle unité foncière est créée (même si $d < 10\%$ de leur superficie).

2- terrains détachés

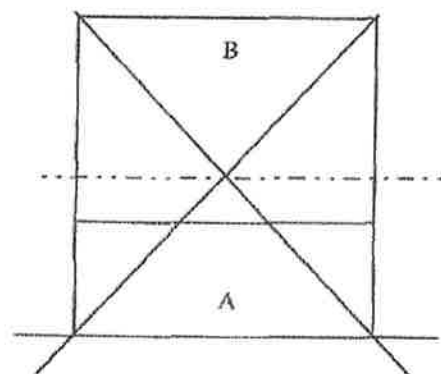


- A n'est pas considéré comme divisé pour sa partie située en zone $> UG$, car sa superficie, dans cette zone, n'est pas réduite.
- B est issu d'une division.

Zone UH

Limite de zone

Zone UG



- A est issu d'une division car sa superficie en zone UG est réduite.

LARGEUR DE FAÇADE

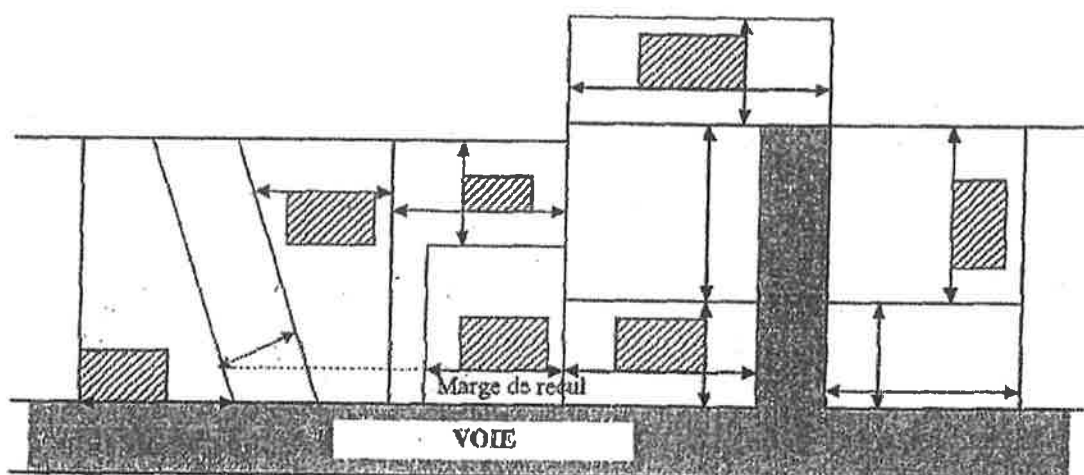
L'article 5 prévoit deux cas :

1er Cas : une largeur de façade mesurée au droit de la construction.

La largeur de façade est la largeur d'un terrain dans sa partie où peut être implantée une construction respectant la marge de recul réglementaire par rapport aux voies publiques ou privées.

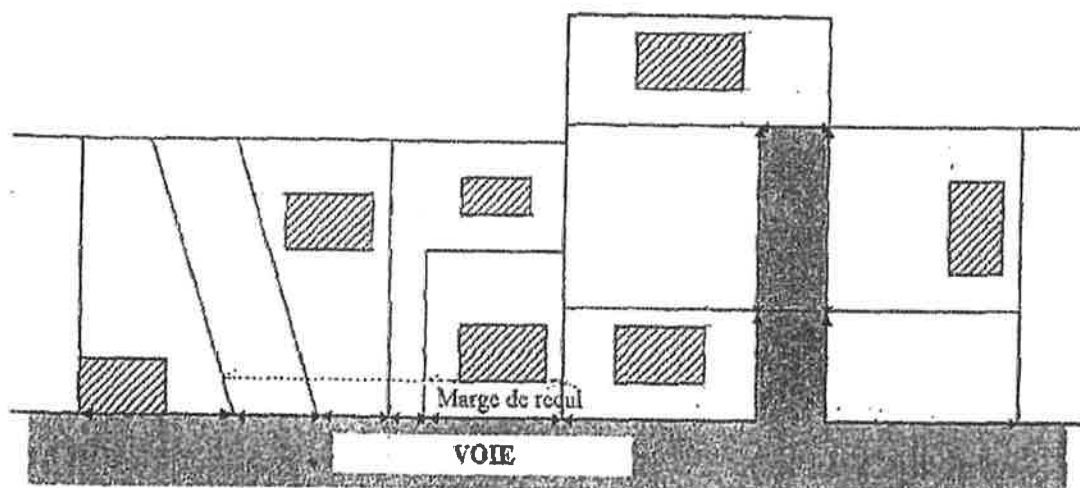
Elle se mesure en général parallèlement à la voie qui dessert le terrain. En cas de configuration particulière de ce dernier, ne permettant pas d'implanter la façade de la construction parallèlement à la voie de desserte, on la mesure dans le prolongement de la façade de la construction existante ou projetée.

La largeur de façade peut, par ailleurs, se mesurer dans le sens le plus favorable à l'angle de deux voies ou lorsque le terrain ne dispose pas d'une façade sur rue.



2ème Cas : Lorsque l'article 5 le précise expressément on mesurera la largeur de façade du terrain au droit de la voie publique ou privée le desservant.

Pour un terrain situé à l'angle de deux voies, la largeur de façade au droit de chaque voie sera cumulée pour déterminer la constructibilité.



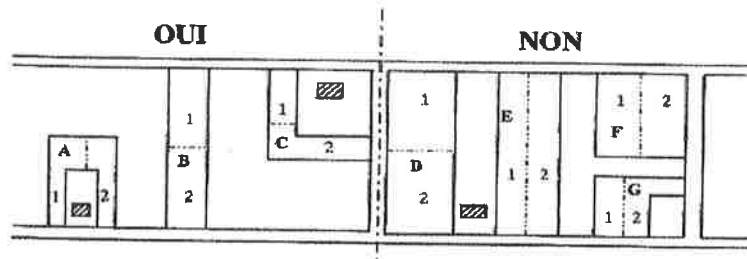
TERRAIN DESSERVI A CHACUNE DE SES EXTREMITES PAR UNE VOIE EN ETAT DE VIABILITE.

Des règles de division moins contraignantes peuvent être appliquées à ces terrains provenant souvent d'un parcellaire en lanières, afin de permettre la construction sur chaque façade en évitant ainsi des "dents creuses" dans le tissu urbain.

Pour en bénéficier, un terrain doit strictement répondre aux critères suivants :

- 1) comporter deux extrémités distinctes donnant chacune sur une voie existante
- 2) ne pas comporter de ligne divisoire ayant pour origine l'une des voies
- 3) être desservi par des voies possédant toute la viabilité à la date de la demande
- 4) ne pas être issu d'une division

Ci-dessous quelques cas d'application de cette règle :

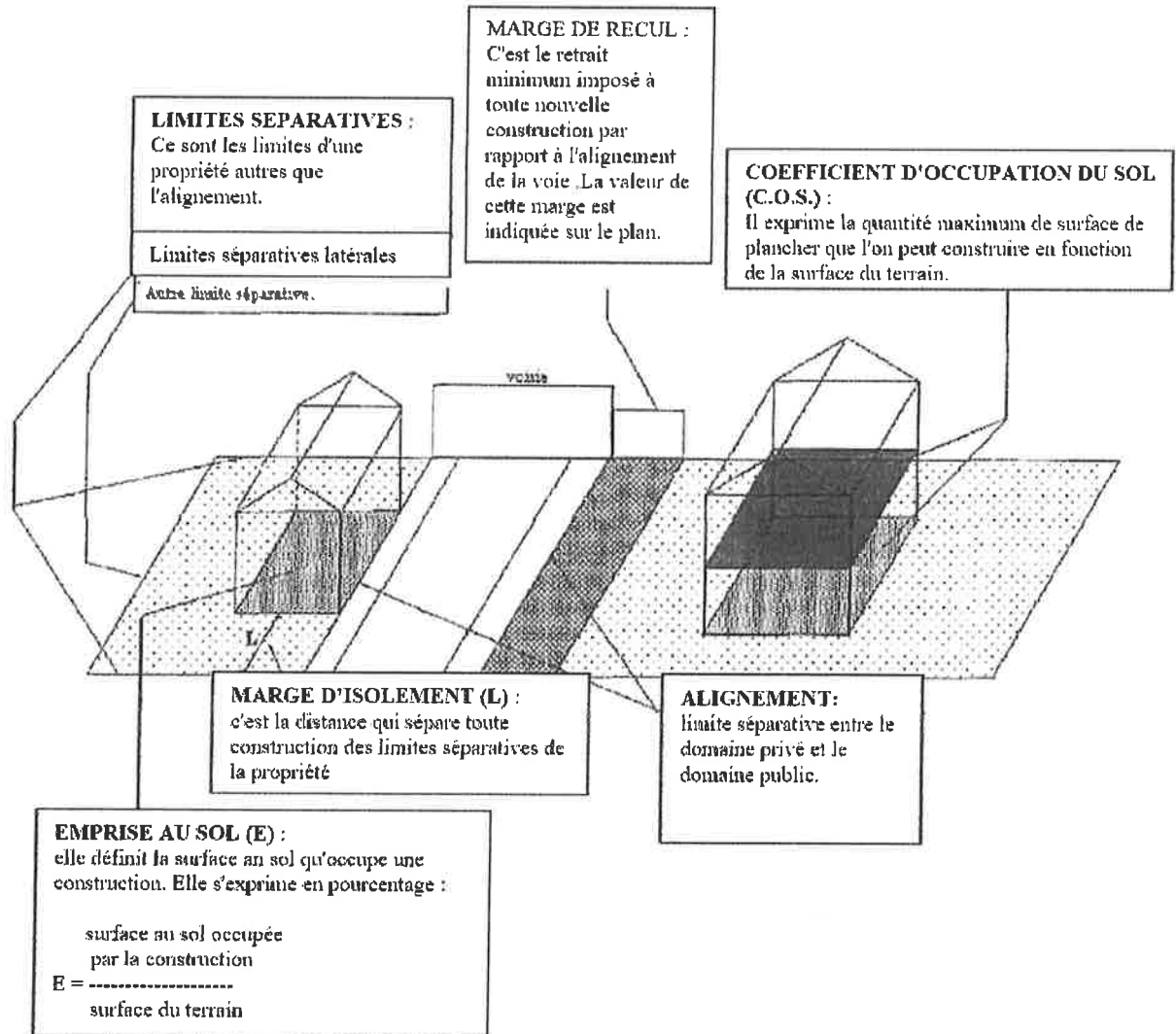


VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte-rendu de leur importance et de leur destination.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

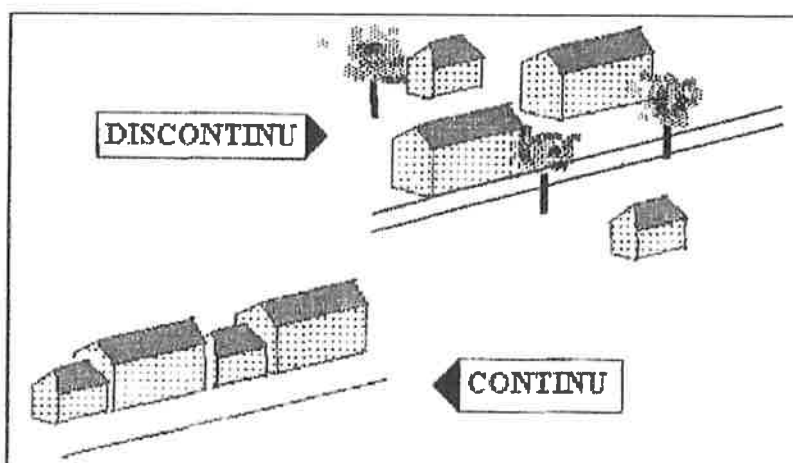
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (certificat d'urbanisme, lotissement, AFU autorisées, etc.).

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.



LIMITES SEPARATIVES

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

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Exemples: Les limites latérales figurent en gras.

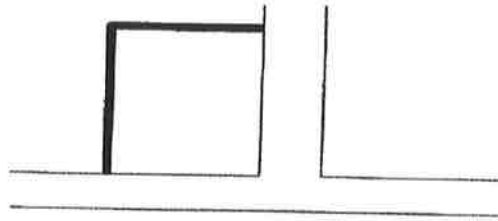


Fig 1

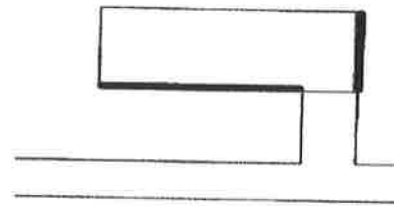


Fig 2

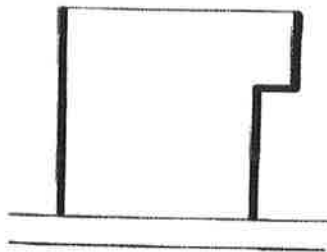


Fig 3

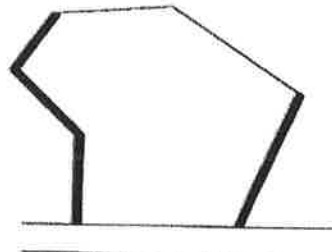


Fig 4

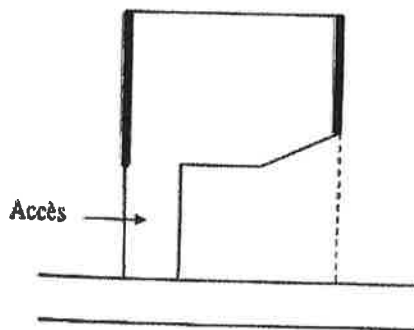


Fig 6

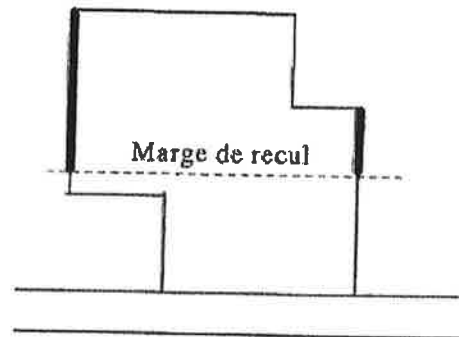


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

a) - Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

b) - Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles.

c) - Pièces d'habitation ou de travail

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc..

En sont par conséquent exclus les salles de bains, cabinets d'aisance, circulations, dégagements, rangements, etc.

Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1m90 au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

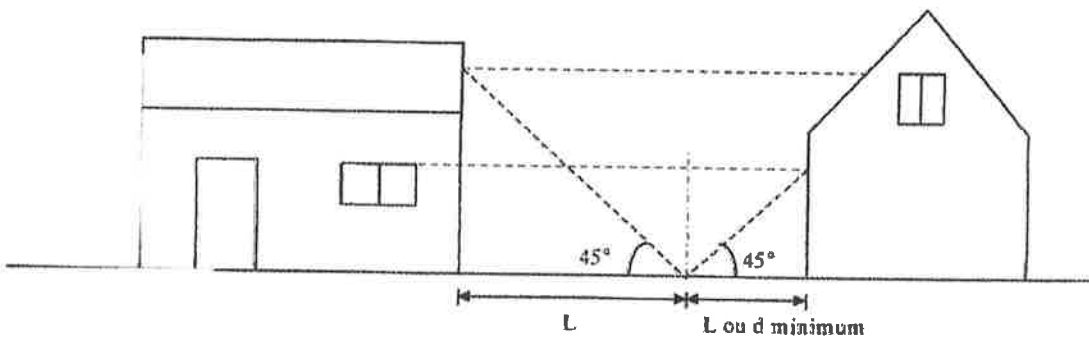
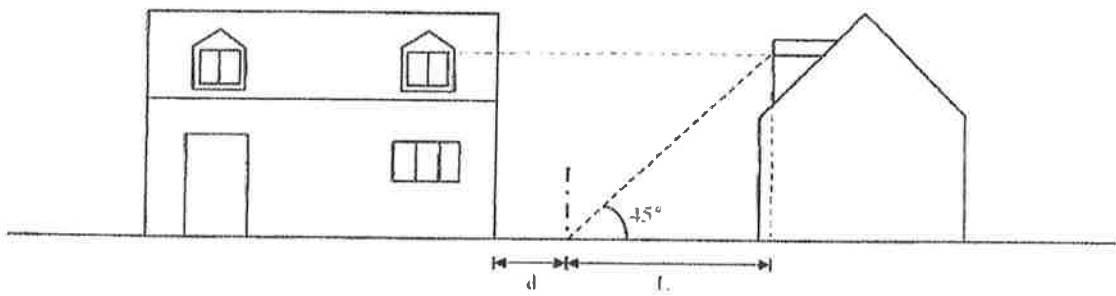
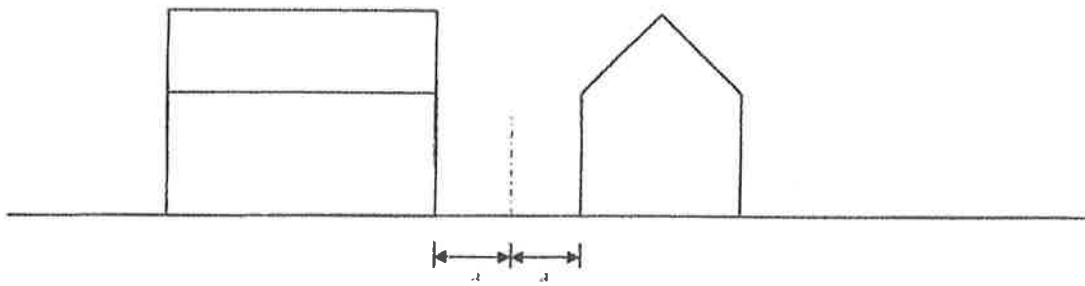
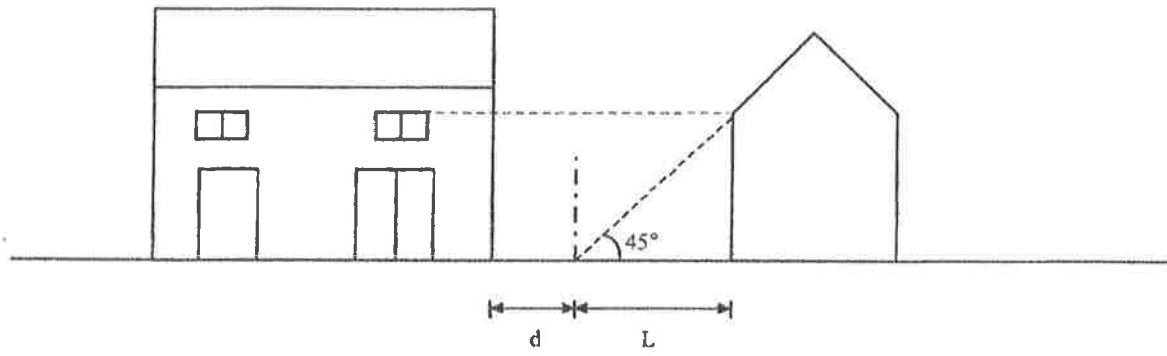
d) - Niveau du terrain naturel

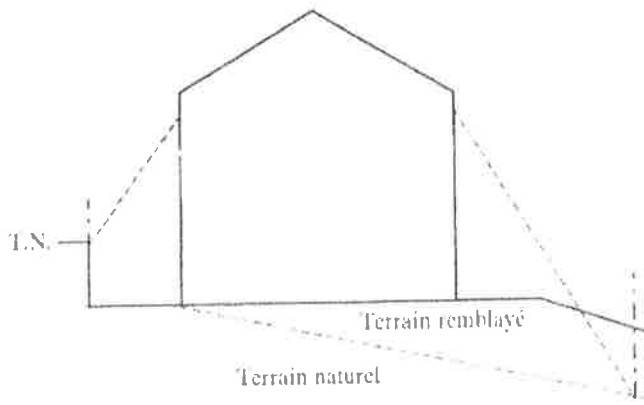
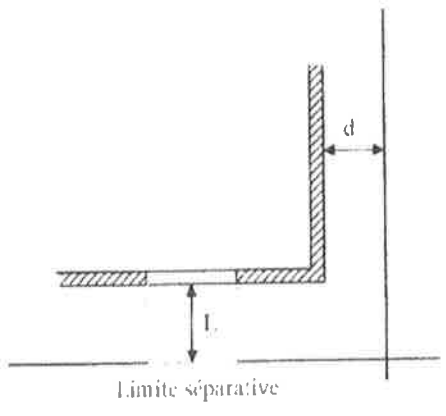
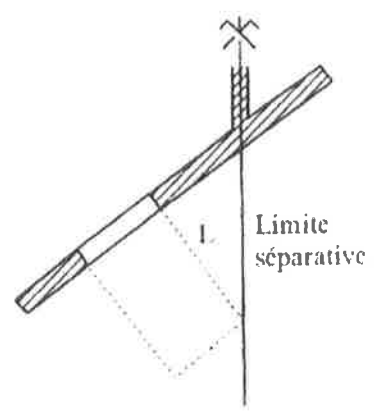
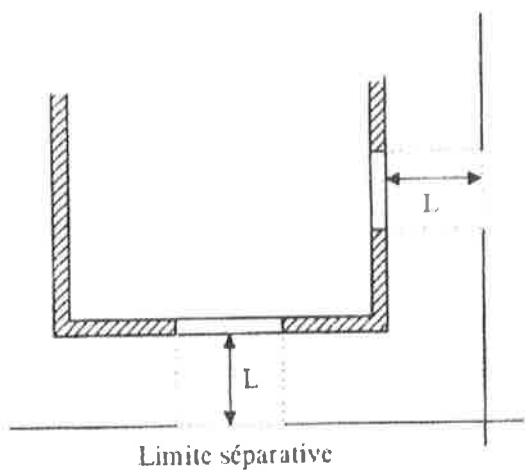
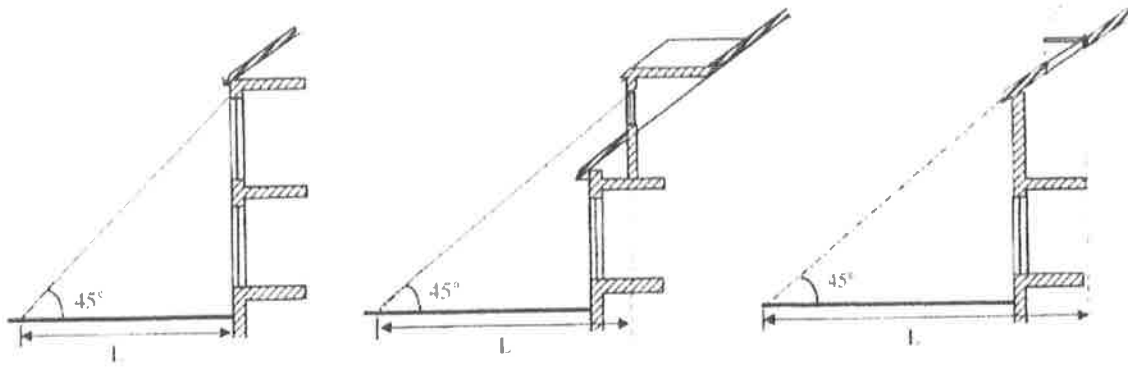
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

e) - 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.

Marges d'isolement





MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants 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 bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).

- de conforter un bâtiment vétusté ou construit en matériaux légers, ou dont la surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) est inférieure à 60m²

- d'augmenter de plus de 50% la surface hors-oeuvre brute (S.H.O.B.) existante

- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

HAUTEUR

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement 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 est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

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

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas "d'égout du toit" ou d'acrotère:

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

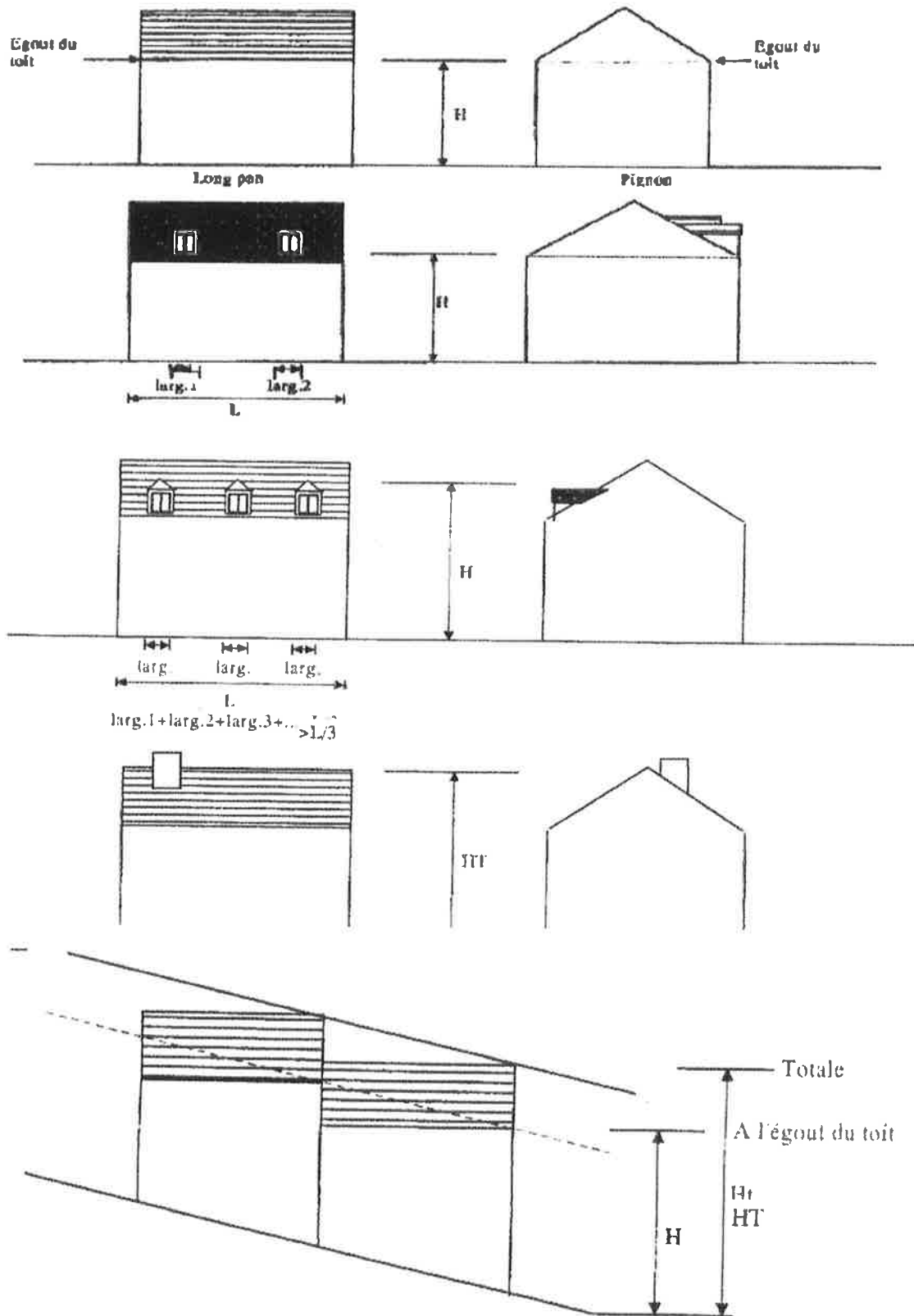
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



COEFFICIENT OCCUPATION DU SOL (C.O.S.:

C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m² x 0,30 = 300 m² de plancher.

C.O.S. RESIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser 1000 x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

COEFFICIENT VOLUMETRIQUE :

C'est le rapport entre le volume de construction qu'il est possible de construire et la superficie du terrain. Cette notion s'applique dans les zones d'activités, afin de tenir compte des variations de hauteur des locaux suivant le type de bâtiment qui peut aller de 3 m. pour les bureaux jusqu'à 10 m. ou plus pour des entrepôts. Le coefficient volumétrique fixe un volume maximum à ne pas dépasser. Il se distingue du COS des zones d'habitations qui fixe une Surface de Plancher Hors Oeuvre Nette. Le volume pris en compte est celui de toutes les parties de constructions dépassant le niveau du terrain servant de référence au calcul de la hauteur (terrain naturel ou sol fini - voir article 10 et définition dans la présente annexe).

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE :

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors oeuvre brute) après déduction:

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (ne servant qu'à la circulation; ex : porche, passage sous immeuble, etc.),

- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,

- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production,

- des surfaces affectées à la réalisation, dans la cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement.

- d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors oeuvre nette.

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un Plan d'Occupation des Sols peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

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

DEROGATION :

Les règles définies par un P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.O.S. est rendu public ou approuvé.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.) :

La Z.A.D. est un outil antispéculatif destiné à casser la spéculation immobilière, elle a pour objet de permettre à l'Etat ou aux communes d'intervenir dans les transactions immobilières qui portent sur un secteur déterminé dans lequel des aménagements sont prévus à long terme.

La personne publique ou l'organisme agréé (Etablissement public, Société d'Economie Mixte) bénéficiaire de la Z.A.D. peuvent alors se porter acquéreur de tout terrain mis en vente dans le périmètre.

Ce droit peut être exercé pendant une période de 14 ans, à compter de l'acte créant la Zone d'Aménagement Différé.

Ce droit peut être également exercé dans des périmètres provisoires (pré-Z.A.D.) qui permettent à l'Etat, lorsqu'il envisage de créer une Z.A.D. de se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire. Ce régime ne peut rester en application que deux ans, il devient caduc si la Z.A.D. n'est pas créée dans ce délai.

Tout propriétaire d'un terrain dans un périmètre de Z.A.D. qui désire vendre doit déposer en Mairie une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.).

Les parties de la Z.A.D. sont soumises au droit de préemption.

Le propriétaire peut mettre en demeure le titulaire de la Z.A.X). d'acquérir son terrain. Le prix est évalué au prix du marché existant un an avant la création de la Z.A.D., révisé en fonction des variations du coût de la construction.

Z.A.D. CREEE APRES LE 01.06.1987

Les Zones d'Aménagement Différé ne pourront être créées que dans les communes non dotées d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public. Cette possibilité sera toutefois temporaire.

En effet, lorsque le Plan d'Occupation des Sols sera rendu public :

- Les parties de Z.A.D. situées en zone urbaine ou zone d'urbanisation future seront de plein droit soumises au droit de préemption urbain.
- Les parties de Z.A.D. couvertes par un plan, mais qui ne sont pas situées en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future, seront supprimées de plein droit.
- Seules les parties non couvertes par un plan demeureront en Z.A.D. et resteront soumises au droit de préemption.

Z.A.D. CREEE SUITE A LA LOI DU 02.08.1989

L'Etat peut créer des Z.A.D. en dehors des zones urbaines ou d'urbanisation future, dans certaines communes de la Région Parisienne, dotées d'un Plan d'Occupation des Sols.

Z.A.D. CREEE SUITE A LA LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE DE 13.07.1991

L'Etat pourra créer des Z.A.D. sur le territoire communal, en zones urbaines ou zones naturelles, dans toutes les communes dotées ou non d'un Plan d'Occupation des Sols.

S'il le juge nécessaire, l'Etat pourra également se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire (pré-Z.A.D.). Cette disposition devient caduque si la Z.A.D. n'est pas créée dans un délai de 2 ans.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux Zones d'Intervention Foncière (Z.I.F.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Le droit de préemption urbain peut aussi s'appliquer sur tout ou partie des zones situées dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dotées d'un Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) approuvé.

Le droit de préemption urbain est établi de plein droit dans les parties de Zones d'Aménagement Différé situées dans une zone urbaine ou d'urbanisation future couverte par un P.O.S. rendu public.

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

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le Plan d'Occupation des Sols.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques,...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan d'Occupation des Sols 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 Plan d'Occupation des Sols.

ANNEXE II

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.O.S.

(CF. Art. 2 du Titre I - DISPOSITIONS GENERALES)

Article R 111.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111.3.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111.14 - L'autorité compétente exige, en tant que de besoin :

- La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'Article L 332.15;
- Les participations visées aux articles L 332.6.1 et L 332.9;
- La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés.

Article R 111.14.2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10.07.1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables

pour l'environnement.

Article R 111.15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b de 2ème alinéa de l'article R 122.22.

Article R 111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE III - NORMES DE STATIONNEMENT

1 – LOGEMENTS

Il sera prévu en moyenne :

-Logements collectifs :

Logements sociaux : 1,5 place par logement de 3 pièces principales et plus.

1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales.

Ce nombre de places peut être réduit pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain.

Autres logements : 2 places par logement de 3 pièces principales et plus. 1,5 place par logement jusqu'à 2 pièces principales.

Les places "commandées", c'est -à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.

Visiteurs :

Un minimum de 10% du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

- Maisons individuelles :

2 places par logement

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avec le commencement des travaux.

2 - BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES

Les besoins en place de stationnement pour les bureaux varient en fonction des possibilités de desserte en transport en commun.

- bonne desserte : 16 places pour 1000m² de SHON

- mauvaise desserte : 24 places pour 1000m² de SHON

- pas de desserte : 32 places pour 1000m² de SHON

On trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires, ...
- Ateliers de fabrication et d'outillage.
- Magasins et entrepôts.

Les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

a) Bureaux :

Même normes que les bureaux isolés (cf. 2ème §).

b) Ateliers de fabrication :

Nombre de places pour 1000 m² de S.H.O.N.

	DENSITE MOYENNE 25 m ² /emploi	DENSITE FAIBLE 35 m ² / emploi
Mauvaise desserte Situation périphérique	20	16
Situation centrale	12	10

c) Magasins - entrepôts :

Voir paragraphe 4

4 – ATELIERS DE REPARATION – DEPOTS - ENTREPOTS

a) Ateliers de réparation :

10pl/1000m²deS.H.O.N.

b) Dépôts - exposition vente :

Nombre de places pour 1000 m² de S.H.O.N. :

situation périphérique : 25

situation centrale : 20

c) Entrepôts avec activité de livraison-exposition :

4pl/1000m²deS.H.O.N.

d) Transporteurs :

200 % de la S.H.O.N. non compris les véhicules du personnel (cf paragraphe 2). doit être affectée au stationnement des véhicules de transports ; cette superficie comprend les emplacements et leurs dégagements.

5 - COMMERCES

a) Commerces isolés :

Alimentaires : 16 places pour 1000 m² de S.H.O.N.

Autres : 24 places pour 1000 m² de S.H.O.N.

b) Surfaces commerciales supérieures à 2000 m² :

En centre urbain ou intégrées : 38 places pour 1000 m² de S.H.O.N. En périphérie ou isolées

: 54 places pour 1000 m² de S.H.O.N.

c) Marchés :

20 places pour 1000 m² de surface de vente.

6 - EQUIPEMENTS DIVERS:

HOTELS - RESTAURANTS :

Hôtels :

-1 place par chambre,

-1 emplacement minimum d'arrêt car devant l'hôtel, -1 place car par tranche de 100

chambres. Réduction possible en cas de très bonne desserte.

Restaurants :

Périphérie : 3 pl/10 m² de salle, Centre ville: 1 pl/10 m². Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 pl/10 m² dans tous les cas, à l'usage du restaurant.

STATION - SERVICE :

12 places de stationnement par station - service.

CAMPING et STATIONNEMENT DES CARAVANES :

1 place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

7- EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Enseignement supérieur :

Si la desserte par les transports en commun est bonne : 20 places de stationnement pour 100 personnes (enseignants, étudiants et personnel).

Si la desserte par les transports en commun est mauvaise : 30 places pour 100 personnes.

Lycée et C.E.S. :

1 place de stationnement pour 20 élèves.

Deux roues (couvert): 1er cycle : 1 place par tranche de 10 élèves,
2ème cycle : 1 place par tranche de 7 élèves.

Cars : 1 emplacement devant l'entrée.

Ecole primaire ou école maternelle : 1 place par classe et par emploi administratif.

8- EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Hôpitaux, cliniques :

Si la desserte par les transports en commun est bonne : 25 places pour 100 lits.

Si la desserte par les transports en commun est mauvaise : 50 places pour 100 lits.

Foyers de personnes âgées - Maison de retraite :

- **Pensionnaires** : 2 % du nombre de chambres,
- **Visiteurs** : 10 % du nombre de chambres,
- **Personnel** : 40 % du nombre de personnes employées.

Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles :

1 place pour 4 lits si bonne desserte par les transports en commun,

1 place pour 3 lits si desserte moyenne ou mauvaise.

Deux - roues (abris obligatoirement couverts):

1 place pour 7 lits si bonne desserte,

1 place pour 4 lits dans le cas contraire.

Crèches - Halte garderies :

- **Crèche de 60 berceaux :** Personnel 6 places, Parents 2 à 10 places selon la desserte.

- **Crèche de 40 berceaux :** Personnel 4 places, Parents 2 à 7 places.

- **Halte garderie 20 pl. :** Personnel 2 places, Parents 2 à 3 places.

Centres de P.M.I. :

- **Petit centre** : 2 places personnel.
- **Grand centre** : 5 places personnel, 2 à 3 places visiteurs selon la desserte.

9- EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

SALLES DE SPECTACLES :

a) Théâtre, spectacle à vocation de l'agglomération :

Personnel : 1 place pour 30 à 40 employés.

Public : 1 place voiture pour 5 places de spectateurs,
1 place deux roues pour 10 places de spectateurs,
1 place car pour 140 places de spectateurs.

b) Salle de spectacle à vocation locale :

En centre ville avec bonne desserte: idem théâtres, mais 1 place voiture pour 10 places de spectateurs.

En périphérie : idem théâtres.

SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :

a) Salle de congrès :

Idem théâtres.

b) Salle à vocation locale :

Idem salles de spectacles à vocation locale.

LIEUX DE CULTE:

Idem salle de spectacles à vocation locale.

10 - EQUIPEMENTS SPORTIFS

STADES :

a) Automobiles :

40 places par terrain de rugby,

30 places par terrain de football,

- 10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).

- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

b) Deux roues :

-10 places par terrain,

-1 place pour 20 places de tribunes.

c) Cars :

Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (Véhicules Particuliers) d'une surface équivalente.

Stade avec tribunes: 1 emplacement par terrain en plus des VP.

TENNIS:

- 2 places VP par court,

-1 place deux roues par court,

-1 emplacement de car par équipement.

GYMNASE :

- 28 pl. pour 1000m² de SHON pour les véhicules particuliers
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

11 - PISCINES, PATINOIRES

a) Véhicules particuliers :

Stationnement des visiteurs	Localisation centrale bonne desserte	Localisation périphérique mauvaise desserte
Piscine	1 place pour 200 m ² de bassin	1 place pour 100 m ² de bassin
Patinoire	1 place pour 250 m ² de piste	1 place pour 125 m ² de piste
Stationnement du personnel	0,5 place par personne	1 place par personne

b) Deux roues :

- 1 place pour 5 m² de bassin ou de piste,
- 2 à 3 places pour 5 m² de bassin pour les piscines avec solarium. Ces emplacements doivent obligatoirement être situés devant l'entrée.

c) Cars :

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le Parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

12- AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

13- CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centres commerciaux :

- 5,00m x 2,50m + 7,00m de dégagement

- Emplacements privés :

- dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement
- dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places

- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
- places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

ANNEXE IV

ISOLATION ACOUSTIQUE DES BATIMENTS CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION
DES COLLECTIVITES
LOCALES DE
L'ENVIRONNEMENT
ET DE
L'AMENAGEMENT
Bureau de l'Urbanisme
et des Affaires Foncières

Cergy-Pontoise, le

ARRETE

Portant classement des
infrastructures de transports terrestres dans la
Commune de Parmain
au titre de la lutte
contre le bruit.

LE PREFET DU VAL D'OISE,
CHEVALIER DE LA LEGION
D'HONNEUR

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

VU la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

VU le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments- autres que d'habitation et de leurs équipements,

VU le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté ministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

VU l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, .

CONSIDERANT l'absence de réponse de la commune de Parmain dans le délai de trois mois prévu par la loi,

SUR la proposition, de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise;

ARRETE :

Article 1^{er} : Les dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans la Commune de Parmain aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

Article 2 : Les tableaux suivants donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain.

Les tableaux A1 et A2 concernent les infrastructures de transports terrestres - routières et ferroviaires - existantes, et les tableaux B1 et B2 concernent les infrastructures - routières et ferroviaires - en projet.

Tableau A1

N°Réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Catégorie	Largeur maximale
Autoroutes, routes, routes nationales, routes départementales						
RD4:1	Rue du Gai De Gaulle	limite commune Valmondois	100m après feu	ouvert	4	30 m
RD4:2	Rues du Gai De Gaulle/ Rue du Mal	100m après feu	Rue du Pdt Wilson	ouvert	4	30 m
RD4:3	Rue du Mal Foch	Rue du Pdt Wilson	100m avant RD64	ouvert	4	30 m
RD4:4	Rue du Mal Foch	100m avant RD64	Rue Guichard	ouvert	4	30 m
RD4:5	Rue Guichard.	Rue du Mal Foch	Rue Raymond	ouvert	4	30 m
RD4:6	Rue Raymond Poincaré	Rue Guichard	100m après la Rue Guichard	ouvert	4	30 m
RD4:7	Rue Raymond Poincaré	100m après la Rue Guichard	Sortie agglo Parmain	ouvert	4	30 m
RD4:8	Rue Raymond Poincaré	Sortie agglo Parmain	Limite Champagne-sur-Oise	ouvert	3	100 m
RD64-1	Rue de Conti	RD4	Limite commune Isle Adam	ouvert	4	30 m
Voies communales						
1:1	RueBlanchet/Ruedu Pdt Wilson	RD4	Rue Conti	ouvert	4	30m

Tableau A2

N°ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximal
329	Ligne de Pierrelaye à Creil	2203	BV de Valmondois	BD de Persan-Beaumont	2	250 m

Tableau B1 :

n°Réf	Nom de la rue ou voie	début tronçon	fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
• Pas de route projetée classable sur la commune de Parmain						

Tableau B2 :

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
Pas de ligne projetée classable sur la Commune de Parmain						

N.B. :

Définition des colonnes des tableaux AI et BI :

La première colonne correspond au numéro d'identification du tronçon de voie concerné ou sa dénomination. Un même axe est divisé en plusieurs tronçons présentant des caractéristiques homogènes.

La deuxième colonne précise, le cas échéant, le nom de la rue correspondant au tronçon classé. Les troisième et quatrième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La cinquième colonne donne la nature du bâti environnant. Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme NF S.31-130.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit : ceux-ci sont déterminés à l'aide de la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Définition des colonnes des tableaux A2 et B2 :

La première colonne donne le numéro de la ligne du réseau ferré national concernée.

La deuxième colonne précise le nom de la liaison correspondante.

La troisième colonne correspond au numéro du tronçon concerné de voie classée.

Les quatrième et cinquième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

* La largeur des secteurs affectés par le bruit est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 96 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Les copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont annexées au présent arrêté.

Article 4 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit définis à l'article 2 sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "acoustique : Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades-pour les "rues en U";
- à une distance de l'infrastructure(*) de 10 mètres, augmentée de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

(*) Cette distance est mesurée : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, pour les infrastructures routières et à partir du bord extérieur de la voie la plus proche, pour les infrastructures ferroviaires.

Article 5 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, et sera affiché pendant un mois dans la mairie de la Commune de Parmain. Il entrera en vigueur à compter de l'accomplissement de la dernière formalité de publicité.

Article 6 : Le présent arrêté sera tenu à la disposition du public dans les lieux suivants: Préfecture et Sous-Préfecture de Pontoise, Direction Départementale de l'Équipement, Mairie de la Commune de Parmain.

Article 7 : Les tableaux A1, A2, B1, B2, la cartographie de classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, figureront au nombre des annexes au Plan d'Occupation des Sols.;

Ces documents porteront référencé de l'arrêté préfectoral correspondant et indication des lieux où il peut être consulté.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Monsieur le Maire de Parmain dans les documents graphiques du Plan d'Occupation des sols.

Article 8 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Pontoise
- Monsieur le Maire de Parmain
- Monsieur le Président du Réseau Ferré Français
- Monsieur le Directeur du Réseau Ferré Français Paris Nord
- Monsieur le Président du Conseil Général du Val d'Oise
- Monsieur Directeur Départemental de l'Équipement du Val d'Oise.

Pour ampliation
Pour le PRÉFET,
Le Chef du Bureau des Affaires
Foncières et de l'Urbanisme

FAIT A CERGY-PONTOISE LE 27 SEPTEMBRE 2001
LE PRÉFET,
SIGNÉ :

DETERMINATION DES ISOLEMENTS DE FAÇADE POUR LES BATIMENTS D'HABITATION

(Extraits de l'arrêté du 30 mai 1996)

L'isolement de façade est déterminé par le maître d'ouvrage. Pour cela, il dispose de deux méthodes :

- une méthode simplifiée donnée dans l'arrêté du 30 mai 1996.
- Une méthode détaillée plus précise, s'il souhaite prendre en compte des conditions locales particulières.

Tous les bâtiments neufs doivent respecter un isolement minimum de 30 Db (A), même s'ils ne sont pas situés dans un secteur affecté par le bruit. Cet isolement minimum est à respecter pour les pièces principales et la cuisine.

Dans le cadre de contrôles de l'application du règlement de construction décidés par l'Etat, le maître d'ouvrage doit justifier les objectifs des isolements adoptés en fournissant la note de calcul.

Le maître d'ouvrage reporte les secteurs affectés par le bruit, issus de l'arrêté préfectoral, sur le plan de situation et le plan de masse.

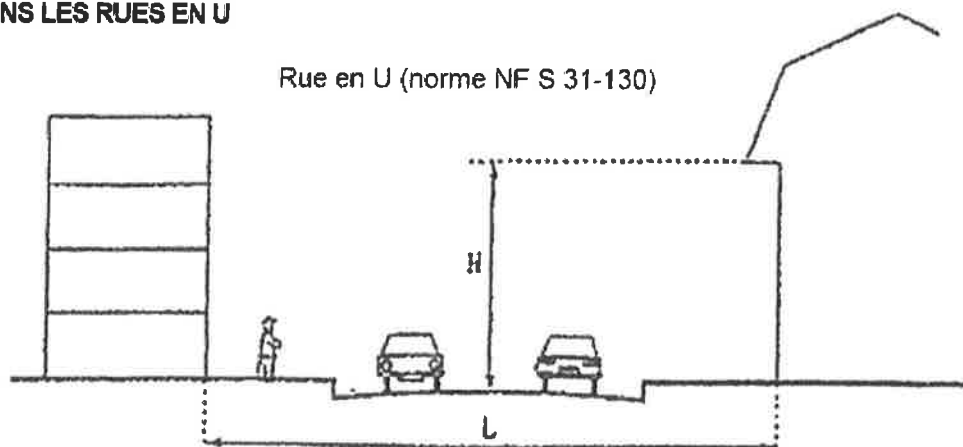
Avec ces éléments, il détermine la ou les valeurs des isolements de façade nécessaires. Pour cela, dispose de deux méthodes :

1) METHODE SIMPLIFIEE (forfaitaire)

Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

A - DANS LES RUES EN U



* pour $H > 5$ mètres $\quad H/L > 0,3$

* pour un ensemble de bâtiments disposé de façon continue, de part et d'autre de l'infrastructure et de hauteur homogène.

* pour une discontinuité entre façade $< 20\%$ de la longueur.

Toutes configurations ne correspondant pas à la définition de la rue en U sont considérées comme un site en « Tissu Ouvert ».

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres.

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB(A)
2	42 dB(A)
3	38 dB(A)
4	35 dB(A)
5	30 dB(A)

Ces valeurs sont diminuées sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB(A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales :
- en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrières.

B) EN TISSU OUVERT

Le tableau suivant donne par catégorie d'infrastructure la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologie standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

DISTANCE

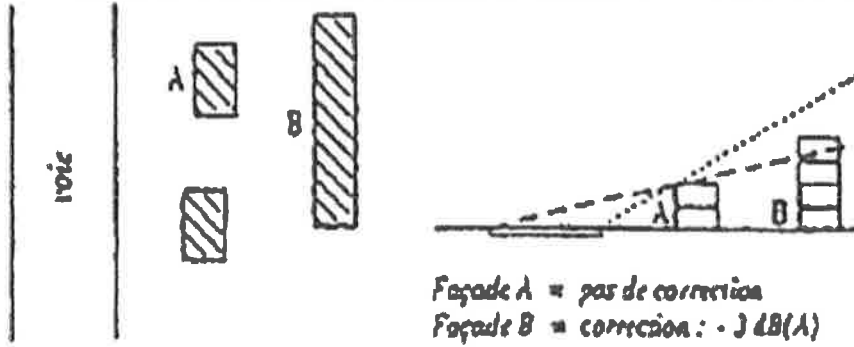
	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
CATEGORIES	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	2	42	42	41	40	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30	
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
	4	35	33	32	31	30										
	5	30														

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

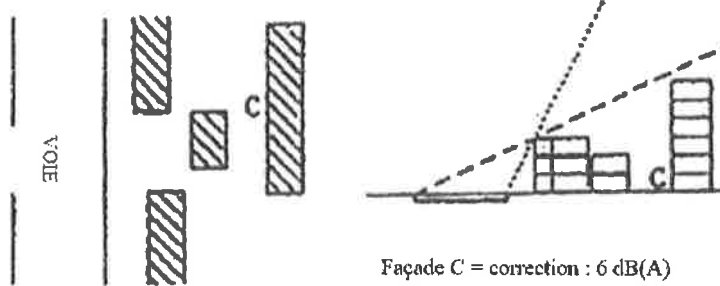
Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

Exemples de corrections « Tissus Ouverts »

- Façade en vue directe ou partiellement protégée par des bâtiments

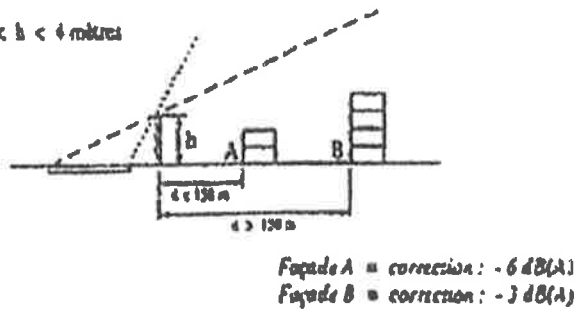


- Façade protégée par des bâtiments

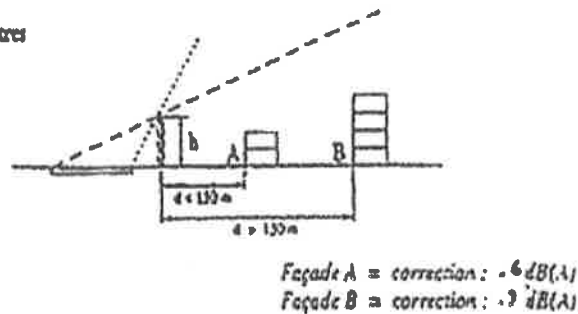


- Façade protégée par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel

2 mètres < h < 4 mètres

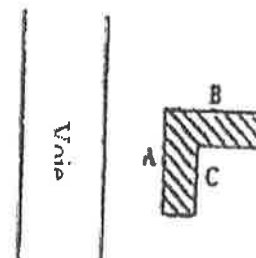


h > 4 mètres



- Façade en vue directe, latérale ou en position arrière

Façade en vue directe A = pas de correction = pas de correction
 Façade latérale B = correction : 3dB(A)
 Façade arrière C = correction : 9dB(A)



Situation	Description	Correction
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure sans obstacle qui la masquent	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : - en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments)	- 3 dB(A)
	- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	- 6 dB(A)
Portion de façade masque (1) par un écran, une boule de terre ou un obstacle naturel	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres >La position de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres	- 6 dB(A) - 3 dB(A) - 9 dB(A) - 6dB(A)
Façade en vue indirecte d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même : - façade latérale (2) - façade arrière	- 3 dB(A) - 9 dB(A)

- Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure de depuis cette portion de façade.
- Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 3 dB(A)

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée séparément pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB(A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB(A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30,35,38,42, ou 45 dB(A), en prenant parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

II) METHODE D'EVALUATION PLUS PRECISE PAR LE CALCUL DU A L'AIDE DE MESURES

Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5. mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières :

- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S.31- 085 pour les infrastructures routières et Pr S.31-088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 Db(A) en période diurne et 30 dB(A) en période nocturne ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

- Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme-aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêté du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 « vérification de la qualité acoustique des bâtiments », dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à 2 mètre en avant des façade des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- Dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal 40 dB(A) :
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB(A).
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie la construction et l'équipement sont tels que l'occupation peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur ou plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe 1 au présent arrêté (val d'Oise 22° C). La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1.50m au dessus du sol.

**DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE
DANS LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS**

Arrêté du 9 janvier 1995 relatif la limitation du bruit dans les établissements d'enseignements (JO du 10 janvier 1995)

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R. 111-23-1, R.III-23-2etR.III-23-3;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L. 147.3 ;

Vu le code du travail, et notamment son article R.235-11 ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 88-523 du 5 mai 1988 relative aux règle propres à préserver la santé de

l'homme contre les bruits de voisinages ;

Vu le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu l'avis du Conseil national du bruit en date du 21 septembre 1994,

Arrêtant :

Article premier - Conformément aux dispositions de l'article R. 111-23-2 du code de la construction et de l'habitation, le présent arrêté fixe les seuils de bruit et les exigences techniques applicables aux établissements d'enseignement.

On entend par établissements d'enseignement les écoles maternelle, les écoles élémentaires, les collèges, les lycées, les universités et établissements d'enseignement supérieur, d'enseignement général, technique ou professionnel, publics ou privés

Les logements restent soumis à la réglementation concernant les bâtiments à usage d'habitation, au regard de laquelle les autres locaux de l'établissement d'enseignement sont alors considérés comme des locaux d'activités.

Art.2. - L'isolement acoustique normalisé au bruit aérien DnAT, entre locaux, doit être égal ou supérieur aux valeurs indiquées dans le tableau ci-dessous, DnAT exprimé en décibels A vis-à-vis d'un bruit rose à l'émission. Le bruit rose est défini dans la norme NFS 30-101 et couvre les intervalles d'octave centrés sur les fréquences 125,250,500,1000,2000 et 4000 Hz.

Règles de construction des bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation
 Arrêté du 9 janvier 1995

Local d'émission ->	Locaux d'enseignement Atelier calme Administration Salle d'exercice des écoles maternelles	Activités pratiques Salle de jeux des écoles Maternelles Salles de musique Cuisines Locaux de rassemblement Salle de réunion Sanitaires	Salle à manger Salle polyvalente Salle de sport	Cages D'escalier	Circulation Horizontale	Locaux médicaux	Ateliers Bruyants (au sens de l'article 7 du présent arrêté)
Local de réception ↓							
Locaux d'enseignement Activités pratiques Bibliothèque, CDI Salle de musique Locaux médicaux	441	52	52	44	28	44	56
Salle de repos	52 ²	52	52	52	40	44	
Salle à manger Salle	40	52 ²				44	56

Un isolement de 42 dB (A) est admis, en cas de porte de communication.

-A l'exception de la salle d'exercice attachée à la salle de repos.

-A l'exception de la cuisine ouverte sur la salle à manger.

Art. 3. - L'isolation des parois horizontales y compris les revêtements de sol, et des parois verticales doit être telle que le niveau de pression acoustique normalisé LnAT du bruit perçu dans les locaux de réception énumérés dans le tableau de l'article 2 ne dépasse pas 61 décibels (A), lorsque des impacts sont produits sur le sol des locaux normalement accessibles, extérieurs au local de réception considéré, par la machine à chocs normalisée décrite dans la norme NF S 31 - 052.

En outre, une étude spécifique est obligatoire lorsque le local d'émission est une salle de sports ou un atelier contigu à un local de réception quel qu'il soit, sauf s'il s'agit d'un atelier, d'une salle à manger ou d'un local d'activités pratiques. Cette étude est destinée à calculer les valeurs d'isolement aux bruits d'impact nécessaires pour assurer un confort acoustique satisfaisant dans le local de réception, compte tenu des activités prévues et des machines et matériels qui y seront utilisés.

Art.4. - Le niveau de pression acoustique normalisé du bruit engendré dans les bibliothèques, centre de documentation et d'information, locaux médicaux et salles de repos par un équipement du bâtiment ne doit pas dépasser 33 dB(A) si l'équipement fonctionne de manière continue et 38 dB(A) s'il fonctionne de manière intermittente.

Ces niveaux sont portés à 38 dB(A) et 43dB (a) respectivement pour tous les autres locaux de réception visés à l'article 2.

Art. 5. - L'isolement acoustique des locaux de réception cités dans l'article 2 vis-à-vis des bruits des transports terrestres est le même que celui imposé aux bâtiments d'habitation.

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit des aéroports, au sens de l'article L.147-3 du code de l'urbanisme, l'isolement acoustique normalisé des locaux de réception visés à l'article 2 est le suivant :

- en zone A : 47 dB (A) ; -en zoneB:40dB(A);

-en zoneC:35dB(A);

L'isolement acoustique visé dans le présent article s'entend pour un bruit rose limité aux octaves centrées sur 125, 250, 500, 1000, 2000, et 4000 Hz.

Art.6. - Les valeurs des durées de réverbération à respecter dans les locaux meublés non occupés sont données dans le tableau suivant. Elles correspondent à la moyenne arithmétique des durées de réverbération dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz.

Locaux meublés non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz
Salle de repos des écoles maternelles ; salle d'exercice des écoles maternelles ; salle de jeux des écoles maternelles.	$0,4 < Tr \leq 0,8 \text{ s}$
Local d'enseignement, de musique, d'études, d'activités pratiques, salle à manger et salle polyvalente de volume < 250m ³	$0,6 < Tr \leq 1,2\text{s}$

Locaux meubles non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz
Salle à manger et salle polyvalente > 250m cube	$0,6 < Tr \leq 1,2 \text{ s}$ et étude particulière obligatoire (1)
Salle de repos	Définie dans l'arrêté relatif à la limitation du bruit dans les établissements de loisirs et de sports pris en application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation.
(1) L'étude particulière est destinée à définir le traitement acoustique de la salle permettant d'avoir une bonne intelligibilité en tout point de la salle	

Dans les circulations, halls et préaux, l'aire d'absorption équivalente moyenne dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz doit être supérieure ou égale aux deux tiers de la surface au sol du local considéré.

Art. 7. - Les ateliers bruyants sont caractérisés par un niveau de pression acoustique équivalent pondéré A, défini par la norme NF S 31-084, supérieur à 85 dB (A) au sens de l'article R.235-11 du code du travail.

Il doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à prévoir les aménagements nécessaires pour réduire la réverbération du bruit sur les parois des locaux.

Art. 8. - Les limites énoncées dans les articles 2 à 5 s'entendent pour des locaux ayant une durée de réverbération de référence de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Les mesures sont effectuées conformément à la norme NF S 31-057.

Art. 9. - Le présent arrêté entrera en vigueur un an après la date de sa publication au journal officiel de la République française.

COMMENT CONCEVOIR SON BATIMENT POUR BIEN S'ISOLER

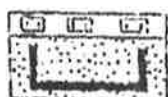
□ Par une réflexion sur la disposition du plan de masse au stade de l'esquisse et de l'avant projet

Elle porte sur la disposition du plan de masse des bâtiments. L'exigence pouvant varier suivant l'implantation des bâtiments, ils seront disposés de telle sorte que les façades sensibles soient protégées au maximum.

Cette réflexion s'applique également à la position des pièces du logement par rapport aux façades exposées.

* Bien exposer le bâtiment

- Privilégier des formes réduisant les surfaces de façades exposées directement en plan et en coupe, des plans d'ensemble en U, en L ou en T, fermés côté bruit.



Une cour exposée aux bruits



Une cour calme



Des bâtiments s'ouvrant sur la voie

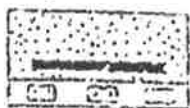


Des bâtiments figurant une digue et un verrou contre le bruit

Exposition déconseillée



Toutes les façades exposées au bruit



Une façade exposée au bruit avec façade calme



Façades latérales exposées au bruit

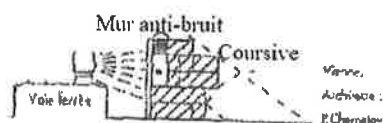


Façades latérales calmes perpendiculaires aux voies

Dans la mesure du possible, n'exposer directement aux bruits que des pièces de service, des coursives, des sas protecteurs, ou des façades pleines.

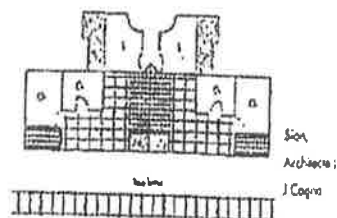
Faire en sorte que les pièces principales et les façades ouvertes ne soient pas exposées aux bruits, ou ne le soient qu'indirectement.

Exemple de coupe



Espace tampon, protecteurs des bruits de la voie ferrée, pièces principales orientées à l'opposé.

Exemple en plan :



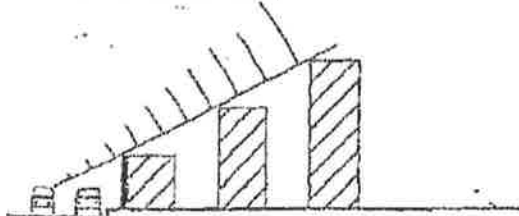
Distribution intérieure adaptée au problème de bruit, pièces de services sur la façade, séjour et chambres donnant sur l'arrière ou sur la façade bruyante à travers un espace intermédiaire

* Concevoir un bâtiment-écran
 Surexposer un bâtiment (dans la limite des solutions de conception architecturale interne et des techniques d'isolation acoustique qui devront lui être appliquées) permet de protéger tout un territoire ainsi libéré des contraintes acoustiques. Construire le bâtiment en hauteur et au plus près de la source, organiser de façon adaptée sa distribution intérieure.

- Bâtiment rempart (haut et encerclant) Il protège totalement les bâtiments moins élevés que lui. Attention, toutefois aux réflexions du bruit sur la façade « rempart » qui risquent d'aller vers les façades d'autres bâtiments.



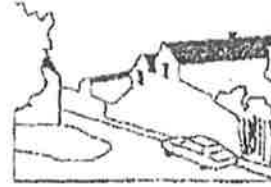
■ Succession de bâtiments de hauteur croissante
 Ils bénéficient chacun d'une protection relative (très bonne dans les étages inférieurs, moins bonne dans les étages supérieurs) : un premier bâtiment en protège partiellement un second, plus sensible au bruit, qui en protège partiellement un troisième, particulièrement sensible au bruit - etc.,



* Associer les principes protecteurs
 Il est rare que l'on puisse appliquer des solutions radicales. L'éloignement trouve vite ses limites, comme la hauteur des écrans, la conception du plan de distribution des logements, l'orientation des bâtiments (la source de bruit n'est pas toujours au Nord ...). Aussi les architectes associent plusieurs types de solutions.

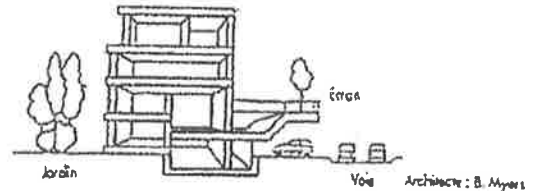
Exemples :

- Ecran partiel prolongeant un mur pignon aveugle



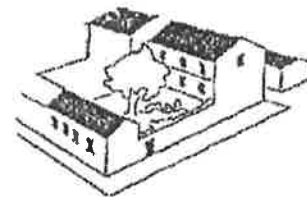
Architecte : M. Tironi

- Ecran et recul du bâtiment utilisant la dénivellation du terrain

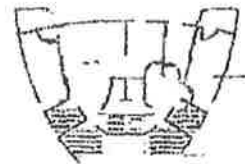


Architecte : B. Myers

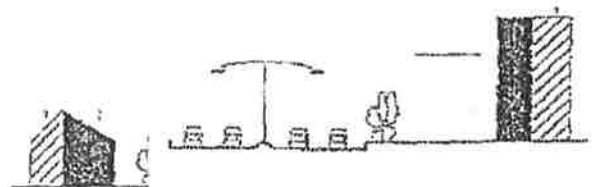
Premier bâtiment protecteur et recul d'un second bâtiment pour ménager un espace intermédiaire agréable.



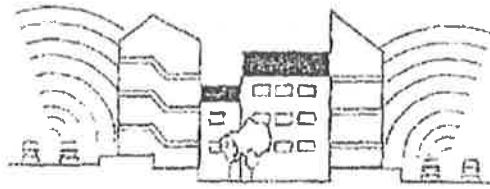
Conception du plan des logements de manière à éloigner les pièces de la façade exposée.



- Eloignement et orientation préférentielle du bâtiment



- Orientation des pièces d'habitation par rapport aux différentes sources de bruits extérieurs.



Le meilleur compromis est à trouver pour une orientation des façades qui tient également compte de l'ensoleillement en hiver et en été.

► Par l'isolement acoustique des façades et des toitures

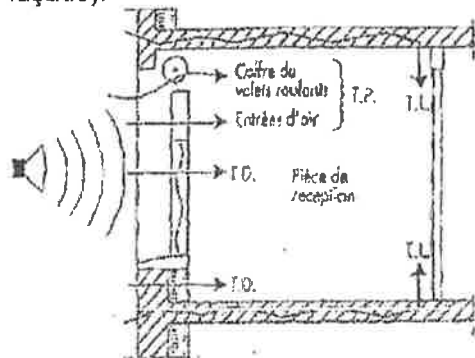
L'isolement d'un logement par rapport aux bruits extérieurs dépend principalement de la qualité acoustique des éléments qui composent l'enveloppe du bâtiment.

• Les voies de transmission du bruit vers l'intérieur des logements : les transmissions directes (TDJ transitent par l'intermédiaire des murs, des fenêtres, d&s allèges.

les transmissions latérales (IL) s'effectuent par les parois solidaires de la façade (planchers, cloisons) plus ou moins rayonnantes.

* Les façades

Le rapport surface de façade exposée sur volume protégé est à minimiser. les transmissions parasites (TP) pénètrent par les entrées d'air, les coffres de volets roulants, et les éventuels défauts de construction (fissures, orifices dus au manque d'étanchéité des composants de la façade).



. Les façades

Le rapport surface de façade exposé sur volume protégé est à minimiser.

La forme de la façade, les balcons, les loggias, peuvent réduire, sous certaines conditions, la transmission du bruit à l'intérieur des logements.

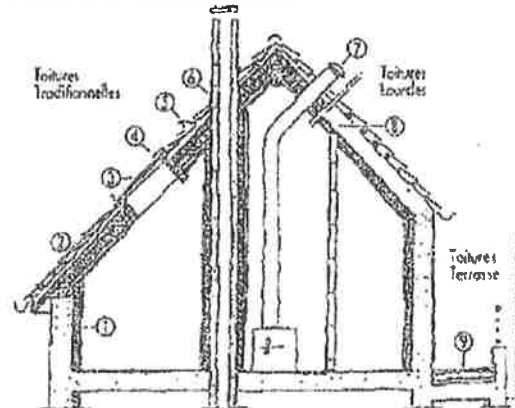
Une attention particulière est à porter au choix des composants et à la mise en œuvre aux points les plus faibles de la façade (fenêtres et parois vitrées, entrées d'air, coffres de volets roulants).

Des espaces tampons, entre la façade et les pièces principales du logement (loggias fermées, escaliers, coursives, rangements, salles de bains, ...), peuvent être utilisés pour atténuer les nuisances sonores.

Les toitures

Elles participent à l'isolement du bâtiment lorsqu'elles sont, exposées au bruit de l'infrastructure.

POINTS A SURVEILLER



1) Piédroit :

- continuité de l'isolant au niveau de la sablière.

2) Partie courante ;

- rapports d'essais avec description des composants, mise en œuvre, calcul et détail d'exécution.

3) Fenêtres de toit :

- rapport d'essai du châssis (y compris l'entrée d'air ouverte)

4) Entrée d'air autoréglage :

- rapport d'essai du $D_{n,e}$ (ou D_{n10})

5) Chatière :

- incidence possible du nombre de chatières par m^2 de toiture sur l'isolement

6) Conduit de fumée :

- étanchéité du raccord avec la toiture,
- isolation du conduit.

7) VMC:

- sortie d'air : raccord soigné

8) Raccordement des cloisons (pour les toitures

lourdes),

- nature des cloisons (souple ou rigide) et détail de jonction,
- calcul de l'incidence des transmissions latérales.

Pour obtenir des isolements DnAT compris entre 30 et 35 dB(A), on peut se référer aux exemples de solutions du CSTB. Au delà, une étude acoustique est nécessaire.

V- OBJECTIFS CONNEXES A L'ISOLATION ACOUSTIQUE DES FAÇADES

- Respecter les exigences de pureté de l'air par un renouvellement d'air dans les logements, conforme à l'arrêté du 24 mars 1982 modifié par celui du 26 octobre 1983. ■

- Maintenir le confort thermique dans les logements en saison chaude, fenêtres fermées (arrêté du 30 mai 1996, puis Nouvelle Réglementation Thermique en cours d'élaboration).

- Assurer la sécurité des habitants : prévention des risques d'asphyxie due aux équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à combustion (arrêté du 24 mars 1982), prévention des risques d'incendie (arrêté du 31 janvier 1986).

- Préserver l'équilibre entre le traitement des bruits intérieurs et le traitement des bruits extérieurs, en cas d'isolement de façade supérieur à la réglementation.

- Respecter un éclairage naturel satisfaisant des pièces,

TEXTES REGLEMENTAIRES CONCERNES :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.

* Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, relatif à certains bâtiments autres que d'habitation

- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

- L'arrêté n° 95-22 du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres.

- L'arrêté du 5 mai 1995, relatif au bruit des infrastructures routières.

- L'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ANNEXE V : PLANTATION-CHOIX DES VEGETAUX

LA LISTE DES PLANTES DU PARC NATUREL REGIONAL PU VEXIN

LISTE DES VEGETAUX

Végétaux de haies :

- Hêtre vert
- Charme commun
- Noisetier coudrier
- Aubépine
- Lilas commun
- Prunellier
- Erable champêtre
- Buis
- Groseillier à fleurs
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin
- Troène commun
- Viorne lantane
- Viorne orbier
- Fusain d'Europe
- Sureau noir
- Houx

- Fagus sylvatica
- Carpinus betulus
- Cor/ulus aveliana
- Crataegus monogyna
- Syringa vulgaris
- Prunus spinosa
- Acer campestre
- Buxus sempervirens
- Ribes sanguineum
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Ligustrum vulgare^v
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus
- Euonymus européens
- Sambucus nigra
- Ilex aquifolium

Végétaux pour brise-vent ;

- Châtaigner
- Chêne pédoncule
- Chêne pubescent
- Hêtre vert
- Frêne
- Merisier - "Sorbier des oiseleurs"
- Alisier blanc
- Tilleul
- Aulne glutineux
- Saule marsault
- Saule argenté
- Charme commun
- Erable champêtre
- Cormier
- Peuplier noir
- Noyer
- Néflier

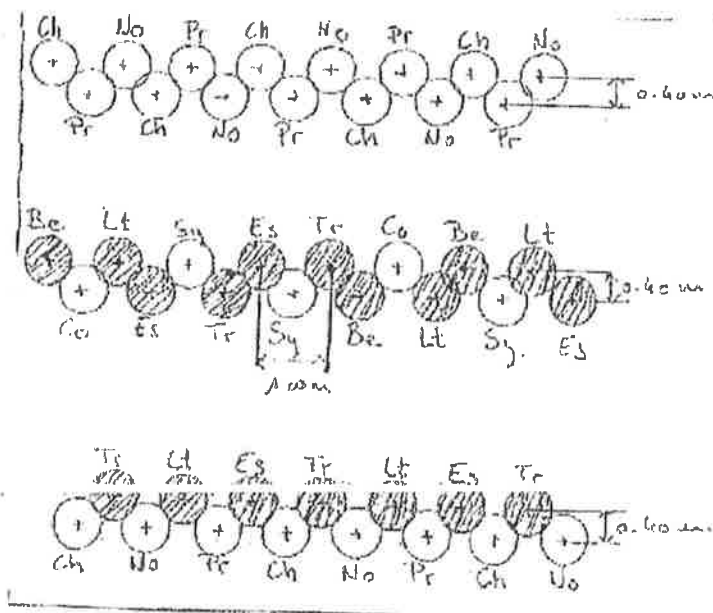
- Castanea saliva
- Que/eus robur Quercus pubescens
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Prunus avium
- Sorbus aucuparia
- Sorbus aria
- Tilia cordata
- Alnus glutinosa
- Salix caprea
- Salix alba
- Carpinus betulus
- Acer campestre
- pépiniéristes.

- et deux ou trois essences plus ornementales selon les suggestions des pépiniéristes.

CONSEILS DE PLANTATIONS

L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est vivement conseillée pour assurer une diversité et un équilibre végétal.

> Suggestions pour la plantation de haies orientées vers les zones naturelles (boisement, prairies...) :



Arbustes caducs :

- Ch ; charmille ou hêtre (i)
- Co : comouiller(i)
- No : noisetier (i)
- Pr : prunelier (i)
- Sy : symphorine (i)
- Tr : troène (i)

Arbustes persistants :

- Be ; berberis (h)
- Es : escallonia (h)
- Lt : laurier tin (h)

Mais aussi :

- Buis, cytise, filas...
- (liste non exhaustive)
- (i) : essence indigène
- (h) : essence horticole

□ Liste d'arbustes pour compositions de haies, orientées vers la rue ou à l'intérieur des jardins :

- Choisia ternata
- Cornus mas
- Cotoneaster franchetii
- Hibiscus syriacus
- Prunus laurocerasus « Rotundifolia »
- Exochorda X macrantha
- Weigelia florida
- Deutzia gracilis
- Philadelphus purpurascens
- Eleagnus pungens
- Prunus X cistena
- Prunus padus
- Viburnum opulus
- Prunus lusitanica « Angustifolia
- Cornus controversa
- Spiraea thumbergii
- Kerria japonica
- Chaenomeles japonica
- Amelanchier humilis
- Viburnum plicatum r Deutzia calycosa
- Spiraea japonica « Little Princess »
- Exochorda racemosa « Protara »
- Spiraea X bumalda « Coccinea »
- Viburnum X bodnantense « Dawn »
- X osmarea burkwoodii
- Cornus salba « variegata » ^

SUGGESTIONS D'ASSOCIATIONS

Comus alba + Hibiscus syriacus + Weigelia florida + Deutzia gracilis.

Spiraea X bumalda « Coccinea » + Deutzia gracilis + Amelanchier humilis + Philadelphus purpurascens + Prunus padus.

Cotoneaster franchetii + Eleagnus pungens + Viburnum plicatum + Choisia ternata + Prunus lusitanica.

- Weigelia florida + Spiraea thumbergii + Spiraea X bumalda + Comus alba.

Pour des plantations à l'intérieur des jardins ou pour constituer des haies séparatives, les végétaux pourront provenir de variétés horticoles, couramment dénommées végétaux d'ornement en raison d'un effet « décoratif » plus recherché. **L'utilisation en continu d'une même essence végétale du groupe des conifères est interdite.**

ANNEXE VI

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE Au titre de la Loi du 8 janvier 1993 dite Loi sur la protection des paysages

1/ ORIGINE DE CES PROTECTIONS

Les protections indiquées le sont au titre de la Loi n°93-24 du 8 janvier 1993, dite Loi Paysage, et portant « sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques ».

En ce qui concerne les protections indiquées, on peut se rapporter à l'Article 3 de cette loi, que nous reproduisons ici.

Article 3

I - Le début du deuxième alinéa de l'article L. 123.1 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé :
« les plans d'occupation des sols doivent, à cette fin, en prenant compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution : 1°... » (La suite sans changement).

II - Le 7° de ce même article ainsi rédigé :
« 7° identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites éléments de paysage et secteur à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; ».

III - Il est inséré, après l'article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme, un article L. 442-2 ainsi rédigé :
« Art. L. 442-2 Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ».

IV - Le premier alinéa de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme est complété par une phrase rédigée :
« Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ».

Pour être conforme à l'esprit de la Loi du 8 janvier 1993, il semble évident que le but recherché à travers ces protections est la sauvegarde d'éléments de paysage, construits ou non, qui sont spécifiques à la commune et qui lui confèrent son « caractère ».

Il s'agit, à travers la protection de certains jardins et bâtiments, de pérenniser un paysage urbain ancien dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée (qui serait alors classé ou inscrit au titre des monuments historiques), mais de considérer l'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance des clôtures, grilles et entrées, en bref, de l'espace perçu depuis la voie publique.

Le choix des bâtiments ou éléments bâtis protégés répond donc à plusieurs critères

1. Les bâtiments retenus doivent être considérés comme faisant partie du patrimoine de la commune, c'est-à-dire comme faisant partie de son histoire, au sens large du terme.

2. Si certains jardins peuvent paraître ne pas mériter de protection par leurs qualités de conception propres, ou de végétation, c'est que leur protection repose justement sur la volonté de conserver les dimensions de parcelles anciennes qui participent, tout autant que les bâtiments, à la constitution du paysage de coteaux de Parmain. Protéger une rue, c'est protéger le bâti et ses annexes qui la bordent.

2/ EN QUOI CONSISTENT CES PROTECTIONS

Elles visent principalement, dans le cas présent, à éviter la disparition des constructions ou éléments de paysage qui caractérisent les secteurs du XIX^e siècle de la commune.

Des travaux d'entretien de la végétation ou d'aménagement pourront être réalisés sur ces jardins protégés en suivant les procédures habituelles : autorisation de travaux, selon le cas.

Ces travaux devront cependant participer à la « mise en valeur » de ces jardins et des bâtiments de constructions. Dans le cas de bâtiments situés dans le périmètre de protection des bâtiments classés ou inscrits, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France devra être requis.

Pour les bâtiments situés hors de ces périmètres de protection, l'avis du Maire devrait être étayé par l'avis d'un professionnel compétent, tel que le service départemental d'architecture et du patrimoine, ou d'un paysagiste choisi par la commune et qui possédera les compétences nécessaires pour éviter toute dégradation de ces éléments protégés, et dans tous les cas, les travaux entrepris devront viser à conserver ou à retrouver le caractère originel des bâtiments ou éléments bâtis considérés.

**ANNEXE VI (Suite)
PROPRIETES A PROTEGER**

<u>Nom des rues</u>	<u>Eléments à protéger</u>
<u>Rue de Nesles :</u> 8, rue de Nesles « La Roche » rue, le jardin	l'immeuble principal ayant façade sur
7, rue de Nesles	le bâtiment principal, son jardin
6, rue de Nesles	les bâtiments, le jardin
<u>Rue Maréchal Foch :</u> 131, rue Maréchal Foch	le corps de ferme
91, rue Maréchal Foch	les bâtiments, le jardin
56, rue Maréchal Foch	le mur de soutènement
54, rue Maréchal Foch clôtures	les bâtiments, le jardin, les terrasses les murs
« Maison Lemaire » 52, rue Maréchal Foch	le bâtiment et les murs
69 rue Maréchal Foch	le bâtiment
61, rue Maréchal Foch	le bâtiment
46, rue Maréchal Foch	le bâtiment
44, rue Maréchal Foch	le bâtiment en retrait de la voie et le jardin
« Maison des coiffeurs » 59, rue Maréchal Foch	le bâtiment en retrait de la voie et le jardin
57, rue Maréchal Foch	le bâtiment en retrait de la voie et le jardin
53, rue Maréchal Foch « la sirène »	le bâtiment en retrait de la voie et le jardin
51, rue Maréchal Foch	le bâtiment en retrait de la voie et le jardin
27, rue Maréchal Foch	le jardin
25, rue Maréchal Foch	le bâtiment
23, rue Maréchal Foch	le bâtiment et la ligne de tilleuls en bord de rue
24, rue Maréchal Foch	le bâtiment et le jardin
21, rue Maréchal Foch	le bâtiment et le jardin
19, rue Maréchal Foch	le bâtiment et le jardin
24, rue Maréchal Foch	le bâtiment et le jardin
15, rue Maréchal Foch	le bâtiment et le jardin
13, rue Maréchal Foch	le bâtiment et le jardin
<u>Sente de la Ruelle :</u>	les cinq villas
<u>Rue Lyautey :</u>	
52, rue Lyautey	le bâtiment et le jardin
2, rue Lyautey « La Vallinière »	le bâtiment et le jardin
<u>Rue Poincaré :</u>	
7, rue Poincaré	le bâtiment et le jardin
17, rue Poincaré	le jardin

Nom des rues

Éléments à protéger

Chemin de la justice :

Propriété « Champfleur »
Propriété n°13
Propriété n°14, Villa MORICE

le bâtiment et le jardin
le bâtiment et le jardin
le bâtiment et le jardin

Rue de Persan :

1, rue de Persan
1 ter, rue de Persan
6, rue de Persan
(propriété du Moulin)

les bâtiments, le jardin, le noyer
le bâtiment principal, le jardin

Rue de Moulin :

le jardin

Avenue de l'Oise :

La Roseraie du Val d'Oise

le bâtiment principal, le porche, le jardin

ARCHITECTURES CONTEMPORAINES :

35, rue Maréchal Foch
2, rue Charlotte
13, rue Charlotte
36 bis, rue Lyautey
10, rue Lyautey
3 bis, rue Lyautey




*Le Maire,
Conseiller Général du Val d'Oise*
Roland GUTCHARD

LES EMPLACEMENTS RESERVES



Emplacements réservés :

En vertu des dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, « *Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent [...] fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts [...]* » et des dispositions de l'article L123-2b du Code de l'Urbanisme, « *Le Plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistants : [...] A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit ; [...]* ».

Le PLU désigne par « *emplacement réservé* » tout terrain bâti ou non bâti devant faire l'objet à l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants* ».

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins dont la signification est rappelée en légende.

Dispositions générales

Sous réserve des dispositions de l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du Coefficient d'Occupation des Sols affectant la superficie du terrain cédé (article R123-10 du Code de l'Urbanisme).

Dispositions particulières

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence lequel est repris dans le tableau suivant dans lequel est indiqué par ailleurs la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

LETTRE	ADRESSE	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
A	Rue du Général de Gaulle - Entrée Sud	Programme mixte de logements (art L.123.2b du code de l'urbanisme) comprenant environ 42 logements dont 50% en logement locatif social	Commune	8275m ²
B	Rue du Général de Gaulle	Chemin Piétonnier	Commune	490m ²
C	Chemin de la Croix des Verts	Reconstitution de la bande boisée	Commune	7 413m ²
D	Rue Lieutenant Guilbert	Plantation pour reconstitution de la bande boisée	Commune	5 331m ²
E	Rue de Parmain	Extension cimetière	Commune	8 045 m ²
F	Rue de Nesles la vallée	Extension du réservoir	SIAEP	2 708m ²
G	Rue Raymond Poincaré	Piste cyclable, plantations d'alignement et espace vert	Commune	4 250m ²
H	Rue Raymond Poincaré	Plantations d'alignement	Commune	922m ²
I	Chemin du Clos Pollet	Chemin de randonnée et d'accès à exploitation agricole	Commune	878m ²
J	Rue Joffre	Parking paysager	Commune	271m ²
K	Rue Joffre	Espace vert public d'accès au lavoir	Commune	766m ²
L	Chemin de Jouy à Verville	Reconstitution bande boisée	Commune	6 467m ²
M	Rue des Maillets	Bande herbeuse pour rétention des eaux de ruissellement	Commune	2 290m ²
N	Rue Joffre	Assainissement eaux pluviales	Commune	355m ²
O	Rue de Vaux / rue Joffre	Elargissement du carrefour	Commune	187m ²
P	Rue de Vaux	Emprise pour débouché de prolongement de la rue de Boulonville	Commune	491m ²
Q	Rue de Vaux / Rue des Chantereines	Elargissement carrefour	Commune	788m ²
R	Chemin des vallées	Assainissement eaux usées	Commune	380m ²
S	Rue du Clos Pollet	Elargissement de la rue à 7m	Commune	182m ²

Commune de PARMAIN
Rue Georges Clémenceau
95620 PARMAIN

S.I.A.E.P
46 Ter Grande Rue
95290 L'ISLE ADAM

