



REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 novembre 2012, modifié le 13 juin 2013, modifié le 4 juillet 2016

ZONE U1	p.3
ZONE U2	p.21
ZONE U3	p.39
ZONE U4	p.57
ZONE U5	p.75
ZONE UA	p.93
ZONE UF	p.107
ZONE N	p.121
GLOSSAIRE	p.135



ZONE U1

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U1/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; et en particulier les activités industrielles et les activités commerciales et artisanales qui risqueraient de nuire à l'environnement.

1.2 - L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale.

1.3 - La démolition des façades de maisons ou d'éléments appartenant à des ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial, tels qu'ils sont identifiés en l'annexe.

1.4 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.5 - Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquides, ou de déchets.

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

1.7 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

Article U1/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 - Les activités professionnelles de bureau ou de service sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées à des constructions destinées au logement ou à des constructions présentes sur le terrain et dans la limite de 40% de la surface de plancher totale des bâtiments existants sur le terrain.

Dans les zones soumises au PEB, les activités professionnelles de bureau ou de service sont autorisées sans limitation d'occupation.

2.2 - La reconstruction des bâtiments sinistrés en application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, qu'elle soit conforme ou non avec les dispositions du présent règlement, est autorisée dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés.

2.3 - La démolition de murs de clôture qui présentent un caractère de murs anciens n'est autorisée que si des conditions sanitaires ou de vétusté l'exigent.



2.4 - Concernant les risques et les nuisances

2.4.1 - Risques carrières souterraines abandonnées

Anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR.

L'arrêté préfectoral du 9 octobre 1989 délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières. Cet arrêté préfectoral vaut plan de prévention des risques. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR.

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Ces secteurs sont indiqués en annexe.

A l'intérieur de la zone à risque liée aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

2.4.2 - Risque d'inondation pluviale

Plusieurs axes de ruissellement pluvial sont aujourd'hui urbanisés. Ces thalwegs naturels restent inscrits dans le tissu urbain et des risques d'inondations liés à de fortes pluies peuvent subsister.

Le document localisant ces axes de ruissellement est en annexe.

Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un thalweg, sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toutes les ouvertures en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être envisagée. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

2.4.3 - Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux», figurant en annexe.

2.4.4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement

- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

2.4.5 - Protection de la réserve aquifère et forage d'eau

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

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

Un arrêté préfectoral précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

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

Ce document est joint en annexe.

2.4.7 - PEB

L'arrêté inter-préfectoral en date du 3 avril 2007 a approuvé le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle. A ce titre, la commune est concernée dans sa partie sud par la zone C et dans le reste du territoire communal par la zone D. Ces zones sont réglementées par l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme apportant des limitations aux possibilités de construire.

2.4.8 - Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du Code de l'Urbanisme). La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé.

2.5 - Servitude en vue de la mixité dans l'habitat.

Au titre de l'article L.123.1-5-16 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée sur l'ensemble des zones U délimitées sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 30 % des logements réalisés soient affectés au logement locatif social.

Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U1/3. Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte et des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m.

3.2.1 - En ce qui concerne les terrains existants comportant une construction de plus de 40 m² de surface de plancher avant l'approbation du présent règlement, ce minimum est ramené à 2,50 m.

3.3 - Pour chaque propriété, les accès doivent être aménagés pour apporter la moindre gêne à la circulation publique et limités à un accès par tranche de 20 m de façade sur rue.

Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs habitations de type individuel, il peut être créé un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres sur rue.

3.4 - Toute nouvelle voie de desserte doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4 m.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement à leur extrémité.

3.5 - Pour préserver le caractère des ruelles ou des sentes repérées en plan et identifiées en annexe, leur élargissement est interdit et la nature des sols d'origine doit être respectée. Seul les accès piétons sont autorisés.

Article U1/4. Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).

Les prescriptions des règlements d'assainissement de la CAVAM et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées non domestiques.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire correspondant aux limitations de débit de rejet prescrits par les règlements d'assainissement collectif.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage partiel est obligatoire.

Pour tout projet d'aménagement, les rejets supplémentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence minimale décennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite limite suivantes déclinées en fonction de la surface totale du projet d'aménagement :

- surface totale < à 1 500 m² : 2 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,15 à 0,5 ha : 4 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,5 à 1 ha : 5 l/s (avec une pluie vingtennale au minimum)
- surface totale > à 1 ha : 5 l/s.ha (avec une pluie vingtennale au minimum)

Ces consignes limites pourront être plus restrictives si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement de la CAVAM et/ou du SIARE et/ou du SIAH, l'exigent (surcharge hydraulique).

En particulier pour les constructions situées sur le bassin versant raccordé au réseau d'eaux pluviales du SIAH, le SIAH impose de gérer les eaux pluviales du terrain puis de les infiltrer (si la nature du sol le permet) ou de les restituer au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de terrain (dans la limite de la faisabilité technique).

Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales, est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

4.3 - Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

4.4 - Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Article U1/5. Caractéristiques des terrains

5.1 - Dans les secteurs U1 et U1a, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Article U1/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

La construction d'une piscine non couverte et/ou d'un abri de 4m² de surface de plancher maximum et d'une hauteur maximale de 1.80m est admise dans la marge de recul de 10m.

Dans le secteur U1a, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.2 - Les installations nécessaires au fonctionnement du service public à l'exception des éléments techniques qui pourraient nécessiter une implantation à l'alignement, doivent être édifiées à une distance d'au moins 1m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.3 - Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, et qui ne respectent pas le présent article, les extensions sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve que la situation ne soit pas aggravée.

Article U1/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales

7.2 - Pour les terrains d'une largeur inférieure à 20m, les constructions peuvent s'édifier sur l'une des deux limites latérales dans une bande de 10m à partir du recul indiqué à l'article 6.

7.3 - Les annexes, les terrasses situées au niveau du terrain naturel ainsi que les piscines non couvertes ne sont pas concernées par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

7.4 - Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limites latérales, dans la limite des dimensions de ceux-ci.

7.5 - Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter les distances suivantes :

- En cas de vue directe une distance minimum de $L=H$ avec un minimum de 8m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut des baies (châssis de toiture compris) autres que des jours de souffrance ou à 1,90m au dessus du plancher de la terrasse accessible.

- En cas de mur aveugle ou de vue secondaire, une distance minimum de $L=H/2$ ou H est mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut de la façade concernée avec un minimum de 3m.

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

7.6 - Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, les extensions et modifications de façade sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve de conserver les marges de recul existantes et d'appliquer aux vues créées l'article 7.5.

7.7 - Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis. Pour les terrains bâtis, les dispositions s'appliquent en référence aux nouvelles limites créées dans le cadre de la procédure de lotissement.

Article U1/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de la construction soit situé à une distance de :

- En cas de vue directe une distance minimum de $L=H$ avec un minimum de 8m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut des baies (châssis de



toiture compris) autres que des jours de souffrance ou à 1,90m au dessus du plancher de la terrasse accessible.

- En cas de mur aveugle ou de vue secondaire, une distance minimum de $L=H/2$ ou H est mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut de la façade concernée avec un minimum de 3m.

8.2 - Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public, piscines couvertes ou non-couvertes et annexes.

Article U1/9. Emprise au sol

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- pour les terrains de moins de 1000 m², 20 % de la superficie du terrain,
- pour les terrains de 1000 m² ou plus, 15 % de la superficie du terrain.

9.1.1 - L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 15 m².

9.2 - Les règles du présent article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ni aux piscines non couvertes.

9.3 - Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

Article U1/10. Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10m au faitage du toit ou 7m au sommet de l'acrotère des toitures terrasse.

La hauteur doit être respectée au point moyen dans l'emprise du bâtiment. Pour les constructions neuves fournir les côtes N.G.F (ou côtes rattachées à un élément fixe et permanent) aux angles principaux de la construction pour établir ce point moyen.

10.1.1 - La hauteur des annexes ne peut excéder 2,5m au faitage du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Tout bâtiment doit s'inscrire dans les limites de ce gabarit et doit respecter au sein de celui-ci un nombre de niveau maximum.

Dans la zone U1 celui-ci est limité à R + 1 + comble.

10.3 - Les sommets des cheminées peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur et autres éléments techniques doivent respecter le gabarit de hauteur.

Pour les constructions existantes, les différents éléments peuvent être acceptés en surhauteur seulement dans la mesure où les travaux sont justifiés par un impératif réglementaire.

10.4 - Prise en compte des vues

On portera la plus grande attention à la préservation des vues existantes et à la restitution de vues actuellement cachées dans le cas d'une reconstruction. Des restrictions ponctuelles de hauteurs peuvent être imposées aux projets afin de préserver ou de restituer une vue particulièrement intéressante.

Les projets de permis de construire devront respecter les vues définies dans le plan de préservation du patrimoine annexé et fournir des documents montrant les dispositifs par lesquels les vues sont conservées ou restituées.

Article U1/11. Aspect extérieur

11.1 - Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

11.2 - Recommandations générales

11.2.1 - Matériaux de façade

Sont recommandés la pierre, la brique, les maçonneries enduites. La brique doit être employée en complément de la pierre ou de maçonneries enduites.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

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

Les maçonneries traditionnelles enduites doivent recevoir des enduits à la chaux ou au plâtre.

Pour les maçonneries non traditionnelles, les enduits monocouches sont acceptés sous réserve d'être appliqués avec un aspect gratté fin.

Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (sable, beige, pierre calcaire ou teintes similaires...).

11.2.2 - Façades des commerces

Pour les commerces situés le long des voies ou emprises publiques ou privées sont interdits :

- les aménagements de façade qui ne respectent pas l'identité architecturale de l'immeuble



- les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée
- les rideaux métalliques si le coffre présente une saillie en façade supérieur à 25 cm
- les dispositifs lumineux non intégrés aux devantures
- les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce
- les enseignes lumineuses drapeau si elles sont implantées au dessus du bandeau séparant le rez-de-chaussée du premier étage
- les pré-enseignes; projections au sol ainsi que les enseignes mobiles

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les teintes des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

Tout commerce doit comporter une enseigne.

11.2.3 - Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Dans le cas d'intervention sur des bâtiments existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine.

Dans le cas de projet se référant à l'architecture traditionnelle, les menuiseries pourront être en bois ou en métal.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.

11.2.4 - Traitement des toitures

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

Les modes de couverture recommandés sont :

- les petites tuiles plates terre cuite de pays (44 à 85 au m²)
- l'ardoise naturelle
- le zinc, le cuivre et le plomb
- les tuiles mécaniques de Beauvais

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

11.2.5 - Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes à deux ou trois pentes, telles que définies en annexe sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

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

Les verrières et ciels de toit sont autorisés.

11.2.6 - Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées de préférence en zinc ou cuivre.

11.2.7 - Panneaux solaires

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...)

Concernant les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires, ces équipements pourront être disposés au droit des murs ou en toitures de bâtiments selon les dispositions suivantes :

Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale.

La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de la composition de façade (exemple: création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement; ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture).

11.2.8 - Clôtures

Généralités :

La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut.

Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.

Les grilles et grillages doivent être posés à partir d'une assise horizontale.

Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences locales variées.

Sur rue ou en limite de voies privées :

Elles peuvent se présenter sous forme :

- de murs pleins en maçonnerie de pierre
- de murets bas d'une hauteur de 0,80m de hauteur maximum, surmontés de grilles de fer peint doublées d'une haie.

La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m en partie courante à partir du niveau de la voie.

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains dans les voies à forte circulation.



Le long des sentes :

Elles se présentent sous forme de murs pleins en maçonnerie de pierre uniquement, ou de grillage doublé d'une haie, ou encore de châtaignier joint, le tout d'une hauteur de 2m maximum.

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

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois ...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

En limites séparatives :

Elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2m.

Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences locales variées.

Sur les murs de soutènement :

Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires et ils participent alors visuellement à la clôture :

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1.80m, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au totale 0.80m maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1.80m pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. La partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante.
- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1.80m, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1.80m à partir naturel du côté amont.
- Si le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

11.3 - Maisons ou ensembles urbains présentant un intérêt patrimonial / ensembles bâtis remarquables inventoriés au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme

Certaines maisons et certains ensembles urbains ont été inventoriés comme étant d'intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés en plan et en annexe sous forme de fiches et font l'objet des prescriptions complémentaires suivantes de nature à assurer leur protection.

11.3.1 - Généralités

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les extensions, les surélévations et tous autres travaux sur la construction sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à la qualité de l'espace existant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière et/ou des espaces plantés.

11.3.2 - Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc. ...), sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain dans lequel elle s'inscrit.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction doivent prendre en compte :

- les partitions et rythmes horizontaux qui la caractérisent (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches)
- la trame verticale qui ordonne les percements.
- la trame urbaine et le parcellaire

11.3.3 - Forme et nature des percements

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les nouveaux percements doivent prendre en compte :

- la trame verticale de la façade existante,
- le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.

11.3.4 - Modénatures et éléments de décors

Les modénatures de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies...) et être clairement affirmées.

Les éléments de décor (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

11.3.5 - Toitures

Les parties de toitures nouvelles doivent s'inscrire dans la continuité des toitures existantes, tant en terme de pentes que de matériaux. Les éléments de décor existants devront être conservés ou reproduits à l'identique.

Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie et de compagnonnage, fréquents sur le territoire communal, doivent être restaurés.

11.3.6 - Constructions nouvelles

Une construction nouvelle peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement de façade et de toiture, à la cohérence du paysage et/ou aux caractères historiques et culturels des espaces environnants.

La composition des façades doit prendre en compte le registre dominant de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle et notamment les partitions et rythmes horizontaux (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches) et les trames verticales qui ordonnent les percements.



Les proportions de baies doivent prendre en compte les règles de proportions dominantes des percements des constructions de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle.

Le traitement d'une toiture nouvelle peut s'inscrire dans un registre contemporain dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de son environnement bâti.

Article U1/12. Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

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

12.3 - Normes de stationnement

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

Cet article est applicable aux destinations qui suivent et à celles qui s'y apparentent :

12.3.1 - Habitation

- logement collectif : 1,5 place par logement. Dans le cas de constructions neuves, la moitié des places de stationnement au minimum doivent être prévues à l'intérieur de la construction.
- logement individuel : 2 places par logement.
- logement social : 1 place par logement.

Les places commandées et les places accessibles par le biais d'un système mécanisé ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes applicables au logement collectif (libre et social) indiquées ci-dessus.

12.3.2 - Bureaux

2 places par tranche de 50m² de surface de plancher

12.3.3 - Commerces

1 place par tranche de 10m² de surface de vente et application de l'article 34 de la loi SRU sur la limitation de l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non bâties des grandes surfaces commerciales à 1 fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.3.4 - Restaurants et salles de réunion

1 place pour 10m² de salle

12.3.5 - Etablissements hébergement hôtelier

1 place pour 2 chambres

12.3.6 - Etablissements hébergement collectif

1 place pour 4 lits

12.3.7 - Artisanat / Autres activités

1 place par 100m² de surface de plancher

12.4 - Installations nécessaires au fonctionnement du service public

En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Le minimum est de 1 place par 100m² de surface de plancher ou une place par personne pour 50% des équivalents temps plein. La norme à retenir sera celle créant le plus de places de stationnement.

Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

12.5 - Politique en faveur des transports collectifs

Dans les zones bien desservies par les transports collectifs (c'est-à-dire les zones situées à 400m maximum d'une gare ferroviaire ou à 200m maximum d'un arrêt de bus), la norme de stationnement pour les installations nécessaires au fonctionnement du service public, les bureaux et les activités artisanales, est fixée à 50% de la norme imposée.

Le plan de situation devra permettre d'apprécier cette distance le cas échéant.

12.6 - En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain.



Article U1/13. Espaces libres, plantations

Afin de préserver au maximum le caractère végétal et la qualité des paysages naturels, la sauvegarde et la valorisation des espaces paysagers naturels doivent être privilégiés. Les arbres existants sur une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction doivent être au maximum maintenus.

13.1 - Pleine terre

40% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

13.2 - Espaces libres

50% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces libres végétalisés doivent être prioritairement localisés dans la marge de recul quand elle existe. Le cas échéant, la marge de recul doit faire l'objet d'une végétalisation et de plantations (arbres, arbustes...) à hauteur de 40% de sa surface.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 50% d'espaces libres végétalisés.

Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100m² de la superficie totale du terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul et comptent pour 2 arbres demandés.

Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public.

13.3 - Espaces verts protégés

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun au titre des espaces verts protégés.

13.3.1 - Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres plantés pour un arbre abattu.

13.3.2 - Tout aménagement et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur. En particulier, dans les zones contiguës aux zones N ou aux espaces boisés classés, les clôtures doivent permettre le passage de la faune et de la flore.

13.3.3 - Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :

- les constructions annexes
- la reconstruction des bâtiments, à emprise égale + 10% en cas de démolition
- les extensions de bâtiments existants avant la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante.

13.4 - Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :



Règlement – **Zone U1**

- les espaces boisés classés figurant au plan de zonage,
- les arbres remarquables repérés au plan ainsi qu'un rayon de 5m à partir de l'extérieur du tronc.

Leur liste figure en annexe.

13.5 - Divisions de terrain

Dans le cadre des opérations de lotissement, les constructions existantes avant la division d'un terrain doivent pouvoir respecter après division de celui-ci les règles du présent article.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article U1/14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet



ZONE U2

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U2/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; et en particulier les activités industrielles et artisanales qui risqueraient de nuire à l'environnement.

1.2 - La démolition des façades des maisons ou d'éléments appartenant à des ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial, tels qu'ils sont identifiés en l'annexe.

1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.4 - Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquides, ou de déchets.

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

1.6 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

Article U2/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 - Les activités professionnelles de bureau ou de service, sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées à des constructions destinées au logement ou à des constructions présentes sur le terrain et dans la limite de 40% de la surface de plancher totale des bâtiments existants sur le terrain.

Dans les zones soumises au PEB, les activités professionnelles de bureau ou de service sont autorisées sans limitation d'occupation.

2.2 - La reconstruction des bâtiments sinistrés en application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, qu'elle soit conforme ou non avec les dispositions du présent règlement, est autorisée dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés.

2.3 - L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.



2.4 - Concernant les risques et les nuisances

2.4.1 - Risques carrières souterraines abandonnées

Anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR.

L'arrêté préfectoral du 9 octobre 1989 délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières. Cet arrêté préfectoral vaut plan de prévention des risques. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR.

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Ces secteurs sont indiqués en annexe.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

2.4.2 - Risque d'inondation pluviale

Plusieurs axes de ruissellement pluvial sont aujourd'hui urbanisés. Ces thalwegs naturels restent inscrits dans le tissu urbain et des risques d'inondations liés à de fortes pluies peuvent subsister.

Le document localisant ces axes de ruissellement est en annexe.

Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un thalweg, sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toutes les ouvertures en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être envisagée. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

2.4.3 - Risque de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux», figurant en annexe.

2.4.4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

2.4.5 - Protection de la réserve aquifère et forage d'eau

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

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

Un arrêté préfectoral précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

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

Ce document est joint en annexe.

2.4.7 - PEB

L'arrêté inter-préfectoral en date du 3 avril 2007 a approuvé le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle. A ce titre, la commune est concernée dans sa partie sud par la zone C et dans le reste du territoire communal par la zone D. Ces zones sont réglementées par l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme apportant des limitations aux possibilités de construire.

2.4.8 - Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du Code de l'Urbanisme). La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé.

2.5 - Servitude en vue de la mixité dans l'habitat.

Au titre de l'article L.123.1-5-16 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée sur l'ensemble des zones U délimitées sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 30 % des logements réalisés soient affectés au logement locatif social.

Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.



La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U2/3. Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte et des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m.

3.2.1 - En ce qui concerne les terrains existants comportant une construction de plus de 40 m² de surface de plancher avant l'approbation du présent règlement, ce minimum est ramené à 2,50 m.

3.3 - Pour chaque propriété, les accès doivent être aménagés pour apporter la moindre gêne à la circulation publique et limités à un accès par tranche de 20 m de façade sur rue.

Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs habitations de type individuel, il peut être créé un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres sur rue.

3.4 - Toute nouvelle voie de desserte doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4 m.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement à leur extrémité.

3.5 - Pour préserver le caractère des ruelles ou des sentes repérées en plan et identifiées en annexe, leur élargissement est interdit et la nature des sols d'origine doit être respectée. Seul les accès piétons sont autorisés.

Article U2/4. Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).

Les prescriptions des règlements d'assainissement de la CAVAM et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées non domestiques.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire correspondant aux limitations de débit de rejet prescrits par les règlements d'assainissement collectif.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur le terrain, un stockage partiel est obligatoire :

Pour tout projet d'aménagement, les rejets supplémentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence minimale décennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite limite suivantes déclinées en fonction de la surface totale du projet d'aménagement :

- surface totale < à 1 500 m² : 2 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,15 à 0,5 ha : 4 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,5 à 1 ha : 5 l/s (avec une pluie vingtennale au minimum)
- surface totale > à 1 ha : 5 l/s/ha (avec une pluie vingtennale au minimum)

Ces consignes limites pourront être plus restrictives si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement de la CAVAM et/ou du SIARE et/ou du SIAH, l'exigent (surcharge hydraulique).

En particulier pour les constructions situées sur le bassin versant raccordé au réseau d'eaux pluviales du SIAH, le SIAH impose de gérer les eaux pluviales à la terrain puis de les infiltrer (si la



nature du sol le permet) ou de les restituer au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de terrain (dans la limite de la faisabilité technique).

Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales, est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

4.3 - Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

4.4 - Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Article U2/5. Caractéristiques des terrains

5.1 - Dans le secteur U2, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Article U2/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

La construction d'une piscine non couverte et/ou d'un abri de 4m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 1.80m est admise dans la marge de recul de 4m.

6.2 - Les installations nécessaires au fonctionnement du service public à l'exception des éléments techniques qui pourraient nécessiter une implantation à l'alignement, doivent être édifiées à une distance d'au moins 1m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.3 - Implantation par rapport à l'emprise de l'Avenue du Parisis (emplacement réservé « J »)

Zone non aedificandi : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public liés à la voirie et aux réseaux divers.

1ère marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

Article U2/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales.

7.1.1 - Pour les terrains d'une largeur inférieure à 20m, les constructions peuvent s'accoler sur l'une des limites latérales.

7.1.2 - Pour les terrains d'une largeur inférieure à 10m, existants avant la date d'approbation du présent règlement, les constructions peuvent s'accoler aux limites latérales.

7.1.3 - Au delà de 15m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales.

7.2 - Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance de :

- En cas de vue directe une distance minimum de $L=H$ avec un minimum de 6m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut des baies (châssis de toiture compris) autres que des jours de souffrance ou à 1.90m au-dessus du plancher de la terrasse accessible.

- En cas de mur aveugle ou de vue secondaire, une distance minimum de $L=H/2$ ou H est mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut de la façade concernée avec un minimum de 3m.

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

7.3 - Les annexes, les terrasses situées au niveau du terrain naturel ainsi que les piscines non couvertes ne sont pas concernées par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

7.4 - Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limites latérales, dans la limite des dimensions de ceux-ci.

7.5 - Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, les extensions et modifications de façade sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve de conserver les marges de recul existantes et d'appliquer aux vues créées l'article 7.2.



7.6 - Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis. Pour les terrains bâtis, les dispositions s'appliquent en référence aux nouvelles limites créées dans le cadre de la procédure de lotissement.

Article U2/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de la construction soit situé à une distance de :

- En cas de vue directe une distance minimum de $L=H$ avec un minimum de 6m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut des baies (châssis de toiture compris) autres que des jours de souffrance ou à 1.90m au-dessus du plancher de la terrasse accessible,
- En cas de mur aveugle ou de vue secondaire, une distance minimum de $L=H/2$ ou H est mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut de la façade concernée avec un minimum de 3m.

8.2 - Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public, piscines couvertes ou non-couvertes et annexes.

Article U2/9. Emprise au sol

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

9.1.1 - L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 15 m².

9.2 - Les règles du présent article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ni aux piscines non couvertes.

9.3 - Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

Article U2/10. Hauteur des constructions

10.1 - Tout bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini par :

- une verticale de hauteur $H = 6m$ maximum
- une horizontale située à 4.50m au-dessus du sommet de la verticale.

Coté rue ou sur la façade principale, si la construction n'est pas située à l'alignement de la voie, ce gabarit est limité par un arc de cercle de rayon 4.50 m, élevé au niveau de la façade, au sommet de la verticale H.

La hauteur doit être respectée au point moyen dans l'emprise du bâtiment. Pour les constructions neuves fournir les côtes N.G.F (ou côtes rattachées à un élément fixe et permanent) aux angles principaux de la construction pour établir ce point moyen.

10.1.1 - La hauteur des annexes ne peut excéder 2,5m au faitage du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Tout bâtiment doit s'inscrire dans les limites de ce gabarit et doit respecter au sein de celui-ci un nombre de niveau maximum.

Dans la zone U2 celui-ci est limité à R + 2 + comble ou attique.

10.3 - Les sommets des cheminées peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur et autres éléments techniques doivent respecter le gabarit de hauteur.

Pour les constructions existantes, les différents éléments peuvent être acceptés en sur hauteur seulement dans la mesure où les travaux sont justifiés par un impératif réglementaire.

10.4 - Prise en compte des vues

On portera la plus grande attention à la préservation des vues existantes et à la restitution de vues actuellement cachées dans le cas d'une reconstruction. Des restrictions ponctuelles de hauteurs peuvent être imposées aux projets afin de préserver ou de restituer une vue particulièrement intéressante.

Les projets de permis de construire devront respecter les vues définies dans le plan de préservation du patrimoine annexé et fournir des documents montrant les dispositifs par lesquels les vues sont conservées ou restituées.

Article U2/11. Aspect extérieur

11.1 - Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

11.2 - Recommandations générales

11.2.1 - Matériaux de façade

Sont recommandés la pierre, la brique, les maçonneries enduites. La brique doit être employée en complément de la pierre ou de maçonneries enduites.



L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

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

Les maçonneries traditionnelles enduites doivent recevoir des enduits à la chaux ou au plâtre.

Pour les maçonneries non traditionnelles, les enduits monocouches sont acceptés sous réserve d'être appliqués avec un aspect gratté fin.

Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (sable, beige, pierre calcaire ou teintes similaires...).

11.2.2 - Façades des commerces

- les aménagements de façade qui ne respectent pas l'identité architecturale de l'immeuble
- les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée
- les rideaux métalliques si le coffre présente une saillie en façade supérieur à 25 cm
- les dispositifs lumineux non intégrés aux devantures
- les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce
- les enseignes lumineuses drapeau si elles sont implantées au dessus du bandeau séparant le rez-de-chaussée du premier étage
- les pré-enseignes; projections au sol ainsi que les enseignes mobiles

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les teintes des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

Tout commerce doit comporter une enseigne.

11.2.3 - Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Dans le cas d'intervention sur des bâtiments existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine

Dans le cas de projet se référant à l'architecture traditionnelle, les menuiseries pourront être en bois ou en métal.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.

11.2.4 - Traitement des toitures

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

Les modes de couverture recommandés sont :

- les petites tuiles plates terre cuite de pays (44 à 85 au m²)
- l'ardoise naturelle
- le zinc, le cuivre et le plomb
- les tuiles mécaniques de Beauvais

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

11.2.5 - Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes à deux ou trois pentes, telles que définies en annexe sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

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

Les verrières et ciels de toit sont autorisés.

11.2.6 - Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées de préférence en zinc ou cuivre.

11.2.7 - Panneaux solaires

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...)

Concernant les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires, ces équipements pourront être disposés au droit des murs ou en toitures de bâtiments selon les dispositions suivantes :

Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale.

La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de la composition de façade (exemple: création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement; ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture).

11.2.8 - Clôtures

Généralités :

Les grilles et grillages doivent être posés à partir d'une assise horizontale.

La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut

Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.

Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences locales variées.



Sur rue ou en limite de voies privées :

Elles peuvent se présenter sous forme :

- de murs pleins en maçonnerie de pierre,
- de murets bas d'une hauteur de 0.80m de hauteur maximum, surmontés d'une partie ajourée, de préférence de grilles de fer peint doublées d'une haie.

La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.80m en partie courante à partir du niveau de la voie.

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains dans les voies à forte circulation.

Le long des sentes :

Elles se présentent sous forme de murs pleins en pierre uniquement ou de grillage doublé d'une haie, ou encore de châtaignier joint, le tout d'une hauteur de 2m maximum.

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

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

En limites séparatives :

Elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2m.

Sur les murs de soutènement :

Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires et ils participent alors visuellement à la clôture :

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1.80m, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au totale 0.80m maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1.80m pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. La partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante.
- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1.80m, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1.80m à partir naturel du côté amont.
- Si le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

11.3 - Maisons ou ensembles urbains présentant un intérêt patrimonial / ensembles bâtis remarquables inventoriés au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme

Certaines maisons et certains ensembles urbains ont été inventoriés comme étant d'intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés en plan et en annexe sous forme de fiches et font l'objet des prescriptions complémentaires suivantes de nature à assurer leur protection.

11.3.1 - Généralités

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les extensions, les surélévations et tous autres travaux sur la construction sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à la qualité de l'espace existant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière et/ou des espaces plantés.

11.3.2 - Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc...), sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain dans lequel elle s'inscrit.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction doivent prendre en compte :

- les partitions et rythmes horizontaux qui la caractérisent (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches),
- la trame verticale qui ordonne les percements,
- la trame urbaine et le parcellaire.

11.3.3 - Forme et nature des percements

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les nouveaux percements doivent prendre en compte :

- la trame verticale de la façade existante
- le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.

11.3.4 - Modénatures et éléments de décors

Les modénatures de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies...) et être clairement affirmées.

Les éléments de décor (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.



11.3.5 - Toitures

Les parties de toitures nouvelles doivent s'inscrire dans la continuité des toitures existantes, tant en terme de pentes que de matériaux. Les éléments de décor existants devront être conservés ou reproduits à l'identique.

Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie et de compagnonnage, fréquents sur le territoire communal, doivent être restaurés.

11.3.6 - Constructions nouvelles

Une construction nouvelle peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement de façade et de toiture, à la cohérence du paysage et/ou aux caractères historiques et culturels des espaces environnants.

La composition des façades doit prendre en compte le registre dominant de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle et notamment les partitions et rythmes horizontaux (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches) et les trames verticales qui ordonnent les percements.

Les proportions de baies doivent prendre en compte les règles de proportions dominantes des percements des constructions de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle.

Le traitement d'une toiture nouvelle peut s'inscrire dans un registre contemporain dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de son environnement bâti.

Article U2/12. Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

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

12.3 - Normes de stationnement

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

Cet article est applicable aux destinations qui suivent et à celles qui s'y apparentent.

12.3.1 - Habitation

- logement collectif : 1,5 place par logement. Dans le cas de constructions neuves, la moitié des places de stationnement au minimum doivent être prévues à l'intérieur de la construction.

- logement individuel : 2 places par logement

- logement social : 1 place par logement

Les places commandées et les places accessibles par le biais d'un système mécanisé ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes applicables au logement collectif (libre et social) indiquées ci-dessus.

12.3.2 - Bureaux

2 places par tranche de 50m² de surface de plancher

12.3.3 - Commerces

1 place par tranche de 10m² de surface de vente et application de l'article 34 de la loi SRU sur la limitation de l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non bâties des grandes surfaces commerciales à 1 fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.3.4 - Restaurants et salles de réunion

1 place pour 10m² de salle

12.3.5 - Etablissements hébergement hôtelier

1 place pour 2 chambres

12.3.6 - Etablissements hébergement collectif

1 place pour 4 lits

12.3.7 - Artisanat / Autres activités

1 place par 100m² de surface de plancher

12.4 - Installations nécessaires au fonctionnement du service public

En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Le minimum est de 1 place par 100m² de surface de plancher ou une place par personne pour 50% des équivalents temps plein. La norme à retenir sera celle créant le plus de places de stationnement.

Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

12.5 - Politique en faveur des transports collectifs

Dans les zones bien desservies par les transports collectifs (c'est-à-dire les zones situées à 400m maximum d'une gare ferroviaire ou à 200m maximum d'un arrêt de bus), la norme de stationnement pour les installations nécessaires au fonctionnement du service public, les bureaux et les activités, est fixée à 50% de la norme imposée.

Le plan de situation devra permettre d'apprécier cette distance le cas échéant.



12.6 - En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain.

Article U2/13. Espaces libres, plantations

Afin de préserver au maximum le caractère végétal et la qualité des paysages naturels, la sauvegarde et la valorisation des espaces paysagers naturels doivent être privilégiés. Les arbres existants sur une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction doivent être au maximum maintenus.

13.1 - Pleine terre

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

13.2 - Espaces libres

50% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces libres végétalisés doivent être prioritairement localisés dans la marge de recul quand elle existe. Le cas échéant, la marge de recul doit faire l'objet d'une végétalisation et de plantations (arbres, arbustes...) à hauteur de 40% de sa surface.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 50% d'espaces libres végétalisés.

Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100m² de la superficie totale du terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul et comptent pour 2 arbres demandés.

Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public.

13.3 - Espaces verts protégés

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun au titre des espaces verts protégés :

13.3.1 - Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres plantés pour un arbre abattu.

13.3.2 - Tout aménagement et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur. En particulier, dans les zones contigües aux zones N ou aux espaces boisés classés, les clôtures doivent permettre le passage de la faune et de la flore.

13.3.3 - Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :

- les constructions annexes,
- la reconstruction des bâtiments à emprise égale +10% en cas de démolition,
- les extensions de bâtiments existants avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante.

13.4 - Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

- les espaces boisés classés figurant au plan de zonage,
- les arbres remarquables repérés en plan ainsi qu'un rayon de 5m à partir de l'extérieur du tronc. Leur liste figure en annexe.

13.5 - Divisions de terrain

Dans le cadre des opérations de lotissement, les constructions existantes avant la division d'un terrain doivent pouvoir respecter après division de celui-ci les règles du présent article.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article U2/14. Coefficient d'occupation des sols

Dans le secteur U2, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.



ZONE U3

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U3 /1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; et en particulier les activités industrielles et artisanales qui risqueraient de nuire à l'environnement.

1.2 - La démolition des façades des maisons ou d'éléments appartenant à des ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial, tels qu'ils sont identifiés en annexe

1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.4 - Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.

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

1.6 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

Article U3/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 - L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2.2 - La reconstruction des bâtiments sinistrés en application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, qu'elle soit conforme ou non avec les dispositions du présent règlement, est autorisée dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés.

2.3 - Concernant les risques et les nuisances

2.3.1 - Risques carrières souterraines abandonnées

Anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR.



L'arrêté préfectoral du 9 octobre 1989 délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières. Cet arrêté préfectoral vaut plan de prévention des risques. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR.

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Ces secteurs sont indiqués en annexe.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

2.3.2 - Risque d'inondation pluviale

Plusieurs axes de ruissellement pluvial sont aujourd'hui urbanisés. Ces thalwegs naturels restent inscrits dans le tissu urbain et des risques d'inondations liés à de fortes pluies peuvent subsister.

Le document localisant ces axes de ruissellement est en annexe.

- Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un thalweg, sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toutes les ouvertures en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être envisagée. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

2.3.3 - Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux», figurant en annexe.

2.3.4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

2.3.5 - Protection de la réserve aquifère et forage d'eau

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

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

Un arrêté préfectoral précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

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

Ce document est joint en annexe.

2.3.7 - PEB

L'arrêté inter-préfectoral en date du 3 avril 2007 a approuvé le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport paris-Charles de Gaulle. A ce titre, la commune est concernée dans sa partie sud par la zone C et dans le reste du territoire communal par la zone D. Ces zones sont réglementées par l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme apportant des limitations aux possibilités de construire.

2.3.8 - Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du Code de l'Urbanisme). La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé.

2.4 - Servitude en vue de la mixité dans l'habitat.

Au titre de l'article L.123.1-5-16 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée sur l'ensemble des zones U délimitées sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 30 % des logements réalisés soient affectés au logement locatif social.

Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U3/3. Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte et des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m.

3.2.1 - En ce qui concerne les terrains existants comportant une construction de plus de 40 m² de surface de plancher avant l'approbation du présent règlement, ce minimum est ramené à 2,50 m.

3.3 - Pour chaque propriété, les accès doivent être aménagés pour apporter la moindre gêne à la circulation publique et limités à un accès par tranche de 20 m de façade sur rue.

Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs habitations de type individuel, il peut être créé un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres sur rue.

3.4 - Toute nouvelle voie de desserte doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4 m.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement à leur extrémité.

3.5 - Pour préserver le caractère des ruelles ou des sentes repérées en plan et identifiées en annexe, leur élargissement est interdit et la nature des sols d'origine doit être respectée. Seul les accès piétons sont autorisés.

Article U3/4. Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).

Les prescriptions des règlements d'assainissement de la CAVAM et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées non domestiques.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire correspondant aux limitations de débit de rejet prescrits par les règlements d'assainissement collectif.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur le terrain, un stockage partiel est obligatoire :

Pour tout projet d'aménagement, les rejets supplémentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence minimale décennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite limite suivantes déclinées en fonction de la surface totale du projet d'aménagement :

- surface totale < à 1 500 m² : 2 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,15 à 0,5 ha : 4 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,5 à 1 ha : 5 l/s (avec une pluie vingtennale au minimum)
- surface totale > à 1 ha : 5 l/s/ha (avec une pluie vingtennale au minimum)

Ces consignes limites pourront être plus restrictives si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement de la CAVAM et/ou du SIARE et/ou du SIAH, l'exigent (surcharge hydraulique).

En particulier pour les constructions situées sur le bassin versant raccordé au réseau d'eaux pluviales du SIAH, le SIAH impose de gérer les eaux pluviales au terrain puis de les infiltrer (si la nature du sol le permet) ou de les restituer au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de terrain (dans la limite de la faisabilité technique).

Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales, est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.



Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

4.3 - Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

4.4 - Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Article U3/5. Caractéristiques des terrains

5.1 - Dans le secteur U3, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Article U3/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de 4m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Les constructions ne doivent pas s'implanter au-delà d'une bande de 20m à compter de l'alignement formé par les voies ou emprises permettant un accès automobile au terrain et le rendant constructible tel que défini aux articles U3/3.1 ou U3/3.1.1.

La construction d'une piscine non couverte et/ou d'un abri de 4m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 1.80m est admise dans la marge de recul de 4m.

6.2 - Au-delà de cette bande constructible, toute construction est interdite en dehors :

- des terrasses de moins de 0,60m depuis le terrain naturel,
- d'une piscine non couverte,
- d'un abri de jardin, d'une surface de plancher de moins de 8m² et d'une hauteur inférieure à 2,50m au faîtage
- des constructions s'accolant aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limites latérales, dans la limite des dimensions de ceux-ci.

6.3 - Des modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants édifiés en dehors de la bande constructible peuvent être réalisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 20% de la

surface de plancher existante, sont en continuité des volumes existants (horizontalement et verticalement) et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante.

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

6.4 - Les installations nécessaires au fonctionnement du service public à l'exception des éléments techniques qui pourraient nécessiter une implantation à l'alignement, doivent être édifiées à une distance d'au moins 1m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.5 - Implantation par rapport à l'emprise de l'Avenue du Parisis (emplacement réservé « J »)

Zone non aedificandi : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public liés à la voirie et aux réseaux divers.

1ère marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

Article U3/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales.

Pour les terrains existants avant l'approbation du présent règlement, d'une façade sur rue de moins de 10m, les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales.

7.1.2 - Au delà de 15m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales.

7.2 - Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance de :

- En cas de vue directe une distance minimum de $L=H$ avec un minimum de 6 m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut des baies (châssis de toiture compris) autres que des jours de souffrance ou à 1,90m au-dessus du plancher de la terrasse accessible,

- En cas de mur aveugle ou de vue secondaire, une distance minimum de $L=H/2$ ou H est mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut de la façade concernée avec un minimum de 2,50m.

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

7.3 - Les annexes, les terrasses situées au niveau du terrain naturel ainsi que les piscines non couvertes ne sont pas concernées par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

7.4 - Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limites latérales, dans la limite des dimensions de ceux-ci.



7.5 - Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, et qui ne respectent pas le présent article, les extensions et modifications de façade sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve de conserver les marges de recul existantes et d'appliquer aux vues créées l'article 7.2.

7.6 - Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis. Pour les terrains bâtis, les dispositions s'appliquent en référence aux nouvelles limites créées dans le cadre de la procédure de lotissement.

Article U3/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de la construction soit situé à une distance de :

- En cas de vue directe une distance minimum de $L=H$ avec un minimum de 6 m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut des baies (châssis de toiture compris) autres que des jours de souffrance ou à 1,90m au-dessus du plancher de la terrasse accessible
- En cas de mur aveugle ou de vue secondaire, une distance minimum de $L=H/2$ ou H est mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut de la façade concernée avec un minimum de 2,50m

8.2 - Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public, piscines couvertes ou non-couvertes et annexes.

Article U3/9. Emprise au sol

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

9.1.1 - L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 15 m².

9.2 - Les règles du présent article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ni aux piscines non couvertes.

9.3 - Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

Article U3/10. Hauteur des constructions

10.1 - Tout bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini par :

- une verticale de hauteur $H = 6.50\text{m}$ maximum
- une horizontale située à 4.50m au-dessus du sommet de la verticale.

Coté rue ou sur la façade principale, si la construction n'est pas située à l'alignement de la voie, ce gabarit est limité par un arc de cercle de rayon 4.50 m , élevé au niveau de la façade, au sommet de la verticale H .

La hauteur doit être respectée au point moyen dans l'emprise du bâtiment. Pour les constructions neuves fournir les côtes N.G.F (ou cotes rattachées à un élément fixe et permanent) aux angles principaux de la construction pour établir ce point moyen.

10.1.1 - La hauteur des annexes ne peut excéder $2,5\text{m}$ au faitage du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Tout bâtiment doit s'inscrire dans les limites de ce gabarit et doit respecter au sein de celui-ci un nombre de niveau maximum.

Dans la zone U3 celui-ci est limité à $R + 2 +$ comble ou attique.

10.3 - Les sommets des cheminées peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur et autres éléments techniques doivent respecter le gabarit de hauteur.

Pour les constructions existantes, les différents éléments peuvent être acceptés en sur hauteur seulement dans la mesure où les travaux sont justifiés par un impératif réglementaire.

10.4 - Prise en compte des vues

On portera la plus grande attention à la préservation des vues existantes et à la restitution de vues actuellement cachées dans le cas d'une reconstruction. Des restrictions ponctuelles de hauteurs peuvent être imposées aux projets afin de préserver ou de restituer une vue particulièrement intéressante.

Les projets de permis de construire devront respecter les vues définies dans le plan de préservation du patrimoine annexé et fournir des documents montrant les dispositifs par lesquels les vues sont conservées ou restituées.

Article U3/11. Aspect extérieur

11.1 - Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

11.2 - Recommandations générales

11.2.1 - Matériaux de façade

Sont recommandés la pierre, la brique, les maçonneries enduites. La brique doit être employée en complément de la pierre ou de maçonneries enduites.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

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

Les maçonneries traditionnelles enduites doivent recevoir des enduits à la chaux ou au plâtre.

Pour les maçonneries non traditionnelles, les enduits monocouches sont acceptés sous réserve d'être appliqués avec un aspect gratté fin.

Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (sable, beige, pierre calcaire ou teintes similaires...).

11.2.2 - Façades des commerces

- les aménagements de façade qui ne respectent pas l'identité architecturale de l'immeuble
- les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée
- les rideaux métalliques si le coffre présente une saillie en façade supérieur à 25 cm
- les dispositifs lumineux non intégrés aux devantures
- les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce
- les enseignes lumineuses drapeau si elles sont implantées au dessus du bandeau séparant le rez-de-chaussée du premier étage
- les pré-enseignes; projections au sol ainsi que les enseignes mobiles

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les teintes des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

Tout commerce doit comporter une enseigne.

11.2.3 - Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Dans le cas d'intervention sur des bâtiments existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine.

Dans le cas de projet se référant à l'architecture traditionnelle, les menuiseries pourront être en bois ou en métal.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.

11.2.4 - Traitement des toitures

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

Les modes de couverture recommandés sont:

- les petites tuiles plates terre cuite de pays (44 à 85 au m²)
- l'ardoise naturelle
- le zinc, le cuivre et le plomb
- les tuiles mécaniques de Beauvais

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

11.2.5 - Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes à deux ou trois pentes, telles que définies en annexe sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

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

Les verrières et ciels de toit sont autorisés.

11.2.6 - Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées de préférence en zinc ou cuivre.

11.2.7 - Panneaux solaires

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...)

Concernant les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires, ces équipements pourront être disposés au droit des murs ou en toitures de bâtiments selon les dispositions suivantes :

Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale.

La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de la composition de façade (exemple: création d'un bandeau horizontal, le long et



sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement; ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture).

11.2.8 – Clôtures

Généralités :

La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut

Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.

Les grilles et grillages doivent être posés à partir d'une assise horizontale.

Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences locales variées.

Sur rue ou en limite de voies privées :

Elles peuvent se présenter sous forme de murs pleins en maçonnerie de pierre ou de muret bas d'une hauteur de 0.80m de hauteur maximum, surmontés d'une partie ajourée de préférence de grilles de fer peint doublées d'une haie.

La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m en partie courante à partir du niveau de la voie.

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains dans les voies à forte circulation.

Le long des sentes :

Elles se présentent sous forme de murs pleins en pierre uniquement ou de grillage doublé d'une haie, ou encore de châtaignier joint, le tout d'une hauteur de 2,00m maximum.

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

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois ...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

En limites séparatives :

Elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2m.

Sur les murs de soutènement :

Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires et ils participent alors visuellement à la clôture :

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1.80m, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au totale 0.80m maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1.80m pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. La partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante.
- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1.80m, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1.80m à partir naturel du côté amont.
- Si le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

11.3 - Maisons ou ensembles urbains présentant un intérêt patrimonial / ensembles bâtis remarquables inventoriés au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

Certaines maisons et certains ensembles urbains ont été inventoriés comme étant d'intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés en plan et en annexe sous forme de fiches et font l'objet des prescriptions complémentaires suivantes de nature à assurer leur protection.

11.3.1 - Généralités

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les extensions, les surélévations et tous autres travaux sur la construction sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à la qualité de l'espace existant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière et/ou des espaces plantés.

11.3.2 - Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc. ...), sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain dans lequel elle s'inscrit.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction doivent prendre en compte :

- les partitions et rythmes horizontaux qui la caractérisent (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches)
- la trame verticale qui ordonne les percements.
- la trame urbaine et le parcellaire

11.3.3 - Forme et nature des percements

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les nouveaux percements doivent prendre en compte :

- la trame verticale de la façade existante
- le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.



En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.

11.3.4 - Modénatures et éléments de décors

Les modénatures de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies ...) et être clairement affirmées.

Les éléments de décor (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

11.3.5 - Toitures

Les parties de toitures nouvelles doivent s'inscrire dans la continuité des toitures existantes, tant en terme de pentes que de matériaux. Les éléments de décor existants devront être conservés ou reproduits à l'identique.

Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie et de compagnonnage, fréquents sur le territoire communal, doivent être restaurés.

11.3.6 - Constructions nouvelles

Une construction nouvelle peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement de façade et de toiture, à la cohérence du paysage et/ou aux caractères historiques et culturels des espaces environnants.

La composition des façades doit prendre en compte le registre dominant de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle et notamment les partitions et rythmes horizontaux (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches) et les trames verticales qui ordonnent les percements.

Les proportions de baies doivent prendre en compte les règles de proportions dominantes des percements des constructions de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle.

Le traitement d'une toiture nouvelle peut s'inscrire dans un registre contemporain dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de son environnement bâti.

Article U3/12. Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

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

12.3 - Normes de stationnement

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

Cet article est applicable aux destinations qui suivent et à celles qui s'y apparentent :

12.3.1 - Habitation

- logement collectif : 1,5 place par logement. Dans le cas de constructions neuves, la moitié des places de stationnement doivent être prévues à l'intérieur de la construction.

- logement individuel : 2 places par logement

- logement social : 1 place par logement

Les places commandées et les places accessibles par le biais d'un système mécanisé ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes applicables au logement collectif (libre et social) indiquées ci-dessus.

12.3.2 - Bureaux

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

12.3.3 - Commerces

- jusqu'à 50m² de surface de vente : aucune préconisation

- au-delà de 50m² de surface de vente, 1 place par tranche de 15m² de surface de vente et application de l'article 34 de la loi SRU sur la limitation de l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non bâties des grandes surfaces commerciales à 1 fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.3.4 - Restaurants et salles de réunion

- jusqu'à 50m² de surface de salles : aucune préconisation

- au-delà de 50m² : 1 place par 15m² supplémentaire

12.3.5 - Etablissements d'hébergement hôtelier

1 place pour 2 chambres

12.3.6 - Etablissements hébergement collectif

1 place pour 4 lits

12.3.7 - Artisanat / Autres activités

1 place par 100m² de surface de plancher

12.4 - Installations nécessaires au fonctionnement du service public.

En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.



Le minimum est de 1 place par 100m² de surface de plancher ou une place par personne pour 50% des équivalents temps plein. La norme à retenir sera celle créant le plus de places de stationnement.

Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

12.5 - Politique en faveur des transports collectifs

Dans les zones bien desservies par les transports collectifs (c'est-à-dire les zones situées à 400m maximum d'une gare ferroviaire ou à 200m maximum d'un arrêt de bus), la norme de stationnement pour les installations nécessaires au fonctionnement du service public, les bureaux et les activités, est fixée à 50% de la norme imposée.

Le plan de situation devra permettre d'apprécier cette distance le cas échéant.

12.6 - En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain.

Article U3/13. Espaces libres, plantations

Afin de préserver au maximum le caractère végétal et la qualité des paysages naturels, la sauvegarde et la valorisation des espaces paysagers naturels doivent être privilégiés. Les arbres existants sur une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction doivent être au maximum maintenus.

13.1 - Pleine terre

20% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

13.2 - Espaces libres

50% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces libres végétalisés doivent être prioritairement localisés dans la marge de recul quand elle existe. Le cas échéant, la marge de recul doit faire l'objet d'une végétalisation et de plantations (arbres, arbustes...) à hauteur de 40% de sa surface.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 50% d'espaces libres végétalisés.

Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100m² de la superficie totale

du terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul et comptent pour 2 arbres demandés.

Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public.

13.3 - Espaces verts protégés

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun au titre des espaces verts protégés :

13.3.1 - Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres plantés pour un arbre abattu.

13.3.2 - Tout aménagement et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur. En particulier, dans les zones contiguës aux zones N ou aux espaces boisés classés, les clôtures doivent permettre le passage de la faune et de la flore.

13.3.3 - Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :

- les constructions annexes
- la reconstruction des bâtiments à emprise égale + 10% en cas de démolition
- les extensions de bâtiments existants avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante.

13.4 - Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

- les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- les arbres remarquables repérés en plan ainsi qu'un rayon de 5m à partir de l'extérieur du tronc. Leur liste figure en annexe.

13.5 - Divisions de terrain

Dans le cadre des opérations de lotissement, les constructions existantes avant la division d'un terrain doivent pouvoir respecter après division de celui-ci les règles du présent article.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article U3/14. Coefficient d'occupation des sols

Dans le secteur U3, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.



ZONE U4

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U4 /1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; et en particulier les activités industrielles et artisanales qui risqueraient de nuire à l'environnement.

1.2 - La démolition des façades des maisons ou d'éléments appartenant à des ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial, tels qu'ils sont identifiés en annexe.

1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.4 - Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.

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

1.6 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

Article U4/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 - L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2.2 - La reconstruction des bâtiments sinistrés en application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, qu'elle soit conforme ou non avec les dispositions du présent règlement, est autorisée dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés.

2.3 - Concernant les risques et les nuisances

2.3.1 - Risques carrières souterraines abandonnées

Anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR.

L'arrêté préfectoral du 9 Octobre 1989 délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières. Cet arrêté préfectoral vaut plan de prévention des risques. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.



A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR.

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Ces secteurs sont indiqués en annexe.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

2.3.2 - Risque d'inondation pluviale

Plusieurs axes de ruissellement pluvial sont aujourd'hui urbanisés. Ces thalwegs naturels restent inscrits dans le tissu urbain et des risques d'inondations liés à de fortes pluies peuvent subsister.

Le document localisant ces axes de ruissellement est en annexe.

- Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un thalweg, sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toutes les ouvertures en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être envisagée. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

2.3.3 - Risque de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux», figurant en annexe.

2.3.4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

2.3.5 - Protection de la réserve aquifère et forage d'eau

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

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

Un arrêté préfectoral précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

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

Ce document est joint en annexe.

2.3.7 - PEB

L'arrêté inter-préfectoral en date du 3 avril 2007 a approuvé le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport paris-Charles de Gaulle. A ce titre, la commune est concernée dans sa partie sud par la zone C et dans le reste du territoire communal par la zone D. Ces zones sont réglementées par l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme apportant des limitations aux possibilités de construire.

2.3.8 - Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du Code de l'Urbanisme). La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé.

2.4 - Servitude en vue de la mixité dans l'habitat.

Au titre de l'article L.123.1-5-16 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée sur l'ensemble des zones U délimitées sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 30 % des logements réalisés soient affectés au logement locatif social.

Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U4/3. Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte et des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m.

3.2.1 - En ce qui concerne les terrains existants comportant une construction de plus de 40 m² de surface de plancher avant l'approbation du présent règlement, ce minimum est ramené à 2,50 m.

3.3 - Pour chaque propriété, les accès doivent être aménagés pour apporter la moindre gêne à la circulation publique et limités à un accès par tranche de 20 m de façade sur rue.

Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs habitations de type individuel, il peut être créé un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres sur rue.

3.4 - Toute nouvelle voie de desserte doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4 m.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement à leur extrémité.

3.5 - Pour préserver le caractère des ruelles ou des sentes repérées en plan et identifiées en annexe, leur élargissement est interdit et la nature des sols d'origine doit être respectée. Seul les accès piétons sont autorisés.

Article U4/4. Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).

Les prescriptions des règlements d'assainissement de la CAVAM et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées non domestiques.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire correspondant aux limitations de débit de rejet prescrits par les règlements d'assainissement collectif.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur le terrain, un stockage partiel est obligatoire :

Pour tout projet d'aménagement, les rejets supplémentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence minimale décennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite limite suivantes déclinées en fonction de la surface totale du projet d'aménagement :

- surface totale < à 1 500 m² : 2 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,15 à 0,5 ha : 4 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,5 à 1 ha : 5 l/s (avec une pluie vingtennale au minimum)
- surface totale > à 1 ha : 5 l/s/ha (avec une pluie vingtennale au minimum)

Ces consignes limites pourront être plus restrictives si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement de la CAVAM et/ou du SIARE et/ou du SIAH, l'exigent (surcharge hydraulique).

En particulier pour les constructions situées sur le bassin versant raccordé au réseau d'eaux pluviales du SIAH, le SIAH impose de gérer les eaux pluviales au terrain puis de les infiltrer (si la nature du sol le permet) ou de les restituer au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de terrain (dans la limite de la faisabilité technique).



Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales, est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

4.3 - Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

4.4 - Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Article U4/5 Caractéristiques des terrains

5.1 - Dans le secteur U4, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Article U4/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

La construction d'une piscine non couverte et/ou d'un abri de 4m² de surface de plancher maximum et d'une hauteur maximale de 1.80m est admise dans la marge de recul de 4m.

6.2 - Les installations nécessaires au fonctionnement du service public, à l'exception des éléments techniques qui pourraient nécessiter une implantation à l'alignement, doivent être édifiées à une distance d'au moins 1m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.3 - Implantation par rapport à l'emprise de l'Avenue du Parisis (emplacement réservé « J »)

Zone non aedificandi : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public liés à la voirie et aux réseaux divers.

1ère marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

Article U4/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7.1 - Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait des limites latérales ou sur l'une des limites latérales
- ou sur les deux limites latérales pour celles longeant l'Avenue de la Division Leclerc RD 928

7.1.1 - Au delà de 15m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales.

7.2 - Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance de :

- En cas de vue directe une distance minimum de $L=H$ avec un minimum de 6m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut des baies (châssis de toiture compris) autres que des jours de souffrance ou à 1.90m au dessus du plancher de la terrasse accessible,
- En cas de mur aveugle ou de vue secondaire, une distance minimum de $L=H/2$ ou H est mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut de la façade concernée avec un minimum de 2.50m.

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

7.3 - Les annexes, les terrasses situées au niveau du terrain naturel ainsi que les piscines non couvertes ne sont pas concernées par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

7.4 - Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limites latérales, dans la limite des dimensions de ceux-ci.

7.5 - Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, les extensions et modifications de façade sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve de conserver les marges de recul existantes et d'appliquer aux vues créées l'article 7.2.

7.6 - Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis. Pour les terrains bâtis, les dispositions s'appliquent en référence aux nouvelles limites créées dans le cadre de la procédure de lotissement.



Article U4/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de la construction soit situé à une distance de :

- En cas de vue directe une distance minimum de $L=H$ avec un minimum de 6m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut des baies (châssis de toiture compris) autres que des jours de souffrance ou à 1.90m au dessus du plancher de la terrasse accessible.
- En cas de mur aveugle ou de vue secondaire, une distance minimum de $L=H/2$ ou H est mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut de la façade concernée avec un minimum de 2.50m.

8.2 - Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public, piscines couvertes ou non-couvertes et annexes.

Article U4/9. Emprise au sol

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

9.1.1 - L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 15 m².

9.2 - Les règles du présent article ne sont pas applicables installations nécessaires au fonctionnement du service public, ni aux piscines non couvertes.

9.3 - Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

Article U4/10. Hauteur des constructions

10.1 - Tout bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini par :

- une verticale de hauteur $H = 11\text{m}$ maximum,
- une horizontale située à 4.50m au-dessus du sommet de la verticale.

Côté rue ou sur la façade principale, si la construction n'est pas située à l'alignement de la voie, ce gabarit est limité par un arc de cercle de rayon 4.50 m, élevé au niveau de la façade, au sommet de la verticale H.

La hauteur doit être respectée au point moyen dans l'emprise du bâtiment. Pour les constructions neuves fournir les côtes N.G.F (ou côtes rattachées à un élément fixe et permanent) aux angles principaux de la construction pour établir ce point moyen.

10.1.1 - La hauteur des annexes ne peut excéder 2,5m au faitage du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Tout bâtiment doit s'inscrire dans les limites de ce gabarit et doit respecter au sein de celui-ci un nombre de niveau maximum.

Dans la zone U4 celui-ci est limité à R + 3 + comble ou attique.

10.3 - Les sommets des cheminées peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur et autres éléments techniques doivent respecter le gabarit de hauteur.

Pour les constructions existantes, les différents éléments peuvent être acceptés en sur hauteur seulement dans la mesure où les travaux sont justifiés par un impératif réglementaire.

10.4 - Prise en compte des vues

On portera la plus grande attention à la préservation des vues existantes et à la restitution de vues actuellement cachées dans le cas d'une reconstruction. Des restrictions ponctuelles de hauteurs peuvent être imposées aux projets afin de préserver ou de restituer une vue particulièrement intéressante.

Les projets de permis de construire devront respecter les vues définies dans le plan de préservation du patrimoine annexé et fournir des documents montrant les dispositifs par lesquels les vues sont conservées ou restituées.

Article U4/11. Aspect extérieur

11.1 - Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

11.2 - Recommandations générales

11.2.1 - Matériaux de façade

Sont recommandés la pierre, la brique, les maçonneries enduites. La brique doit être employée en complément de la pierre ou de maçonneries enduites.



L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en oeuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

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

Les maçonneries traditionnelles enduites doivent recevoir des enduits à la chaux ou au plâtre.

Pour les maçonneries non traditionnelles, les enduits monocouches sont acceptés sous réserve d'être appliqués avec un aspect gratté fin.

Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (sable, beige, pierre calcaire ou teintes similaires...).

11.2.2 - Façades des commerces

Pour les commerces situés le long des voies ou emprises publiques ou privées sont interdits :

- les aménagements de façade qui ne respectent pas l'identité architecturale de l'immeuble
- les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée
- les rideaux métalliques si le coffre présente une saillie en façade supérieur à 25 cm
- les dispositifs lumineux non intégrés aux devantures
- les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce
- les enseignes lumineuses drapeau si elles sont implantées au dessus du bandeau séparant le rez-de-chaussée du premier étage
- les pré-enseignes; projections au sol ainsi que les enseignes mobiles

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les teintes des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

Tout commerce doit comporter une enseigne.

11.2.3 - Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Dans le cas d'intervention sur des bâtiments existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine

Dans le cas de projet se référant à l'architecture traditionnelle, les menuiseries pourront être en bois ou en métal.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.

11.2.4 - Traitement des toitures

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

Les modes de couverture recommandés sont :

- les petites tuiles plates terre cuite de pays (44 à 85 au m²)
- l'ardoise naturelle
- le zinc, le cuivre et le plomb
- les tuiles mécaniques de Beauvais

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

11.2.5 - Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes à deux ou trois pentes, telles que définies en annexe sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

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

Les verrières et ciels de toit sont autorisés.

11.2.6 - Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées de préférence en zinc ou cuivre.

11.2.7 - Panneaux solaires

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...)

Concernant les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires, ces équipements pourront être disposés au droit des murs ou en toitures de bâtiments selon les dispositions suivantes :

Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale.

La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de la composition de façade (exemple: création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement; ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture).

11.2.8 - Clôtures

Généralités :

La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut

Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.

Les grilles et grillages doivent être posés à partir d'une assise horizontale.



Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences locales variées.

Sur rue ou en limite de voies privées :

Elles peuvent se présenter sous forme de muret bas d'une hauteur de 0.80m de hauteur maximum, surmontés d'une partie ajourée de préférence de grilles de fer peint doublées d'une haie.

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.80m en partie courante à partir du niveau de la voie.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains dans les voies à forte circulation.

Le long des sentes :

Elles se présentent sous forme de murs pleins en pierre uniquement ou de grillage doublé d'une haie ou encore de châtaignier joint, le tout d'une hauteur de 2m maximum.

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

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

En limites séparatives :

Elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2m.

Sur les murs de soutènement :

Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires et ils participent alors visuellement à la clôture :

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1.80m, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au totale 0.80m maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1.80m pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. La partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante.

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1.80m, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1.80m à partir naturel du côté amont.

- Si le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

11.3 - Maisons ou ensembles urbains présentant un intérêt patrimonial / ensembles remarquables inventoriés au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme

Certaines maisons et certains ensembles urbains ont été inventoriés comme étant d'intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés en plan et en annexe sous

forme de fiches et font l'objet des prescriptions complémentaires suivantes de nature à assurer leur protection.

11.3.1 - Généralités

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les extensions, les surélévations et tous autres travaux sur la construction sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à la qualité de l'espace existant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière et/ou des espaces plantés.

11.3.2 - Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc...), sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain dans lequel elle s'inscrit.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction doivent prendre en compte :

- les partitions et rythmes horizontaux qui la caractérisent (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches),
- la trame verticale qui ordonne les percements,
- la trame urbaine et le parcellaire.

11.3.3 - Forme et nature des percements

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les nouveaux percements doivent prendre en compte :

- la trame verticale de la façade existante
- le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.

11.3.4 - Modénatures et éléments de décors

Les modénatures de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies ...) et être clairement affirmées.

Les éléments de décor (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

11.3.5 - Toitures

Les parties de toitures nouvelles doivent s'inscrire dans la continuité des toitures existantes, tant en terme de pentes que de matériaux. Les éléments de décor existants devront être conservés ou reproduits à l'identique.

Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie et de compagnonnage, fréquents sur le territoire communal, doivent être restaurés.



11.3.6 - Constructions nouvelles

Une construction nouvelle peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement de façade et de toiture, à la cohérence du paysage et/ou aux caractères historiques et culturels des espaces environnants.

La composition des façades doit prendre en compte le registre dominant de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle et notamment les partitions et rythmes horizontaux (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches) et les trames verticales qui ordonnent les percements.

Les proportions de baies doivent prendre en compte les règles de proportions dominantes des percements des constructions de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle.

Le traitement d'une toiture nouvelle peut s'inscrire dans un registre contemporain dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de son environnement bâti.

Article U4/12. Stationnement des véhicules

12.1 - Les stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

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

12.3 - Normes de stationnement

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

Cet article est applicable aux destinations qui suivent et à celles qui s'y apparentent :

12.3.1 - Habitation

- logement collectif : 1,5 place par logement. Dans le cas de constructions neuves, la moitié des places de stationnement doivent être prévues à l'intérieur de la construction.

- logement individuel: 2 places par logement

- logement social : 1 place par logement

Les places commandées et les places accessibles par le biais d'un système mécanisé ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes applicables au logement collectif (libre et social) indiquées ci-dessus.

12.3.2 - Bureaux

1 place par tranche de 50m² de surface de plancher

12.3.3 - Commerces

- jusqu' à 100m² de surface de vente : aucune préconisation
- au-delà de 100m² de surface de vente, 1 place par tranche de 15m² de surface de vente et application de l'article 34 de la loi SRU sur la limitation de l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non bâties des grandes surfaces commerciales à 1 fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.3.4 - Restaurants et salles de réunion

- jusqu' à 100m² de surface de salles : aucune préconisation
- au-delà de 100m² de surface de salles, 1 place par tranche de 15 m² de surface de salles

12.3.5 - Etablissements d'hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres

12.3.6 - Etablissements hébergement collectif

1 place pour 5 lits

12.3.7 - Artisanat / Autres activités

1 place par 100m² de surface de plancher

12.4 - Installations nécessaires au fonctionnement du service public

En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Le minimum est de 1 place par 100m² de surface de plancher ou une place par personne pour 50% des équivalents temps plein. La norme à retenir sera celle créant le plus de places de stationnement.

Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

12.5 - Politique en faveur des transports collectifs

Dans les zones bien desservies par les transports collectifs (c'est-à-dire les zones situées à 400m maximum d'une gare ferroviaire ou à 200m maximum d'un arrêt de bus), la norme de stationnement pour les installations nécessaires au fonctionnement du service public, les bureaux et les activités, est fixée à 50% de la norme imposée.

Le plan de situation devra permettre d'apprécier cette distance le cas échéant.

12.6 - En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :



- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain.

Article U4/13. Espaces libres, plantations

Afin de préserver au maximum le caractère végétal et la qualité des paysages naturels, la sauvegarde et la valorisation des espaces paysagers naturels doivent être privilégiés. Les arbres existants sur une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction doivent être au maximum maintenus.

13.1 - Pleine terre

20% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

13.2 - Espaces libres

50% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces libres végétalisés doivent être prioritairement localisés dans la marge de recul quand elle existe. Le cas échéant, la marge de recul doit faire l'objet d'une végétalisation et de plantations (arbres, arbustes...) à hauteur de 40% de sa surface.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 50% d'espaces libres végétalisés.

Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100m² de la superficie totale du terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul et comptent pour 2 arbres demandés.

Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public.

13.3 - Espaces verts protégés

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun au titre des espaces verts protégés :

13.3.1 - Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres plantés pour un arbre abattu.

13.3.2 - Tout aménagement et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur. En particulier, dans les zones contiguës aux zones N ou aux espaces boisés classés, les clôtures doivent permettre le passage de la faune et de la flore.

13.3.3 - Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :

- les constructions annexes
- la reconstruction des bâtiments à emprise égale + 10% en cas de démolition
- les extensions de bâtiments existants avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante.

13.4 - Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

- les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- les arbres remarquables repérés en plan ainsi qu'un rayon de 5m à partir de l'extérieur du tronc. Leur liste figure en annexe.

13.5 - Divisions de terrain

Dans le cadre des opérations de lotissement, les constructions existantes avant la division d'un terrain doivent pouvoir respecter après division de celui-ci les règles du présent article.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article U4/14. Coefficient d'occupation des sols

Dans le secteur U4, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.



ZONE U5

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U5 /1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; et en particulier les activités industrielles et artisanales qui risqueraient de nuire à l'environnement.

1.2 - La démolition des façades des maisons ou d'éléments appartenant à des ensembles urbains présentant un intérêt patrimonial, tels qu'ils sont identifiés en l'annexe.

1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou de modification des constructions existantes

1.4 - Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.

1.5 - Le stationnement des caravanes.

1.6 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

Article U5/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 - L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2.2 - La reconstruction des bâtiments sinistrés en application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, qu'elle soit conforme ou non avec les dispositions du présent règlement, est autorisée dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés.

2.3 - Concernant les risques et les nuisances

2.3.1 - Risques carrières souterraines abandonnées

Anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR.



L'arrêté préfectoral du 9 octobre 1989 délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières. Cet arrêté préfectoral vaut plan de prévention des risques. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR.

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Ces secteurs sont indiqués en annexe.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

2.3.2 - Risque d'inondation pluviale

Plusieurs axes de ruissellement pluvial sont aujourd'hui urbanisés. Ces thalwegs naturels restent inscrits dans le tissu urbain et des risques d'inondations liés à de fortes pluies peuvent subsister.

Le document localisant ces axes de ruissellement est en annexe.

- Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un thalweg, sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toutes les ouvertures en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être envisagée. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

2.3.3 - Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux», figurant en annexe.

2.3.4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur:

-d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement

-de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

2.3.5 - Protection de la réserve aquifère et forage d'eau

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

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

Un arrêté préfectoral précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

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

Ce document est joint en annexe.

2.3.7 - PEB

L'arrêté inter-préfectoral en date du 3 avril 2007 a approuvé le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome paris-Charles de Gaulle. A ce titre, la commune est concernée dans sa partie sud par la zone C et dans le reste du territoire communal par la zone D. Ces zones sont réglementées par l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme apportant des limitations aux possibilités de construire.

2.3.8 - Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du Code de l'Urbanisme). La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé.

2.4 - Servitude en vue de la mixité dans l'habitat.

Au titre de l'article L.123.1-5-16 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée sur l'ensemble des zones U délimitées sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 30 % des logements réalisés soient affectés au logement locatif social.

Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le



calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U5/3. Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte et des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m.

3.2.1 - En ce qui concerne les terrains existants comportant une construction de plus de 40 m² de surface de plancher avant l'approbation du présent règlement, ce minimum est ramené à 2,50 m.

3.3 - Toute nouvelle voie de desserte doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4 m.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement à leur extrémité.

3.4 - Pour préserver le caractère des ruelles ou des sentes repérées en plan et identifiées en annexe, leur élargissement est interdit et la nature des sols d'origine doit être respectée. Seul les accès piétons sont autorisés.

Article U5/4. Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).

Les prescriptions des règlements d'assainissement de la CAVAM et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées non domestiques.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire correspondant aux limitations de débit de rejet prescrits par les règlements d'assainissement collectif.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur le terrain, un stockage partiel est obligatoire :



Pour tout projet d'aménagement, les rejets supplémentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence minimale décennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite limite suivantes déclinées en fonction de la surface totale du projet d'aménagement :

- surface totale < à 1 500 m² : 2 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,15 à 0,5 ha : 4 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,5 à 1 ha : 5 l/s (avec une pluie vingtennale au minimum)
- surface totale > à 1 ha : 5 l/s/ha (avec une pluie vingtennale au minimum)

Ces consignes limites pourront être plus restrictives si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement de la CAVAM et/ou du SIARE et/ou du SIAH, l'exigent (surcharge hydraulique).

En particulier pour les constructions situées sur le bassin versant raccordé au réseau d'eaux pluviales du SIAH, le SIAH impose de gérer les eaux pluviales à la terrain puis de les infiltrer (si la nature du sol le permet) ou de les restituer au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de terrain (dans la limite de la faisabilité technique).

Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales, est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

4.3 - Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

4.4 - Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Article U5/5. Caractéristiques des terrains

5.1 - Dans le secteur U5, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Article U5/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées.

Des implantations en retrait peuvent être acceptées si l'alignement sur la voie est maintenu par une clôture maçonnée ou un bâtiment secondaire. Les constructions doivent alors être édifiées à une distance d'au moins 4,00m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les installations nécessaires au fonctionnement du service public peuvent être édifiées en retrait à une distance d'au moins 1m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Article U5/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7.1 - Les constructions doivent être édifiées :

- le long de la rue et des voies privées, sur les limites latérales
- au-delà de 15m à partir de l'alignement, en retrait des limites latérales sauf s'il existe un pignon mitoyen et dans la limite de la hauteur de ce dernier

7.2 - Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance de :

- En cas de vue directe une distance minimum de $L=H$ avec un minimum de 4m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut des baies (châssis de toiture compris) autres que des jours de souffrance ou à 1,90m au-dessus du plancher de la terrasse accessible,
- En cas de mur aveugle ou de vue secondaire, une distance minimum de $L=H/2$ ou H est mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut de la façade concernée avec un minimum de 2,50m.

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

7.3 - Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, les extensions et modifications de façade sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve de conserver les marges de recul existantes et d'appliquer aux vues créées l'article 7.2.

7.4 - Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis. Pour les



terrains bâtis, les dispositions s'appliquent en référence aux nouvelles limites créées dans le cadre de la procédure de lotissement.

Article U5/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de la construction soit situé à une distance de :

- en cas de vue directe, une distance minimum de $L=H$ avec un minimum de 4m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut des baies (châssis de toiture compris) autres que des jours de souffrance ou à 1,90m au-dessus du plancher de la terrasse accessible,
- en cas de mur aveugle ou de vue secondaire, une distance minimum de $L=H/2$ ou H est mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut de la façade concernée avec un minimum de 2,50m.

8.2 - Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public, piscines couvertes ou non-couvertes et annexes.

Article U5/9. Emprise au sol

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la superficie du terrain.

9.1.1 - L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 15 m².

9.2 - Les règles du présent article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement du service public.

9.3 - Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

Article U5/10. Hauteur des constructions

10.1 - Tout bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini par :

- une verticale de hauteur $H = 11\text{m}$ maximum



- une horizontale située à 4,50m au-dessus du sommet de la verticale.

Coté rue ou sur la façade principale, si la construction n'est pas située à l'alignement de la voie, ce gabarit est limité par un arc de cercle de rayon 4.50 m, élevé au niveau de la façade, au sommet de la verticale H.

La hauteur doit être respectée au point moyen dans l'emprise du bâtiment. Pour les constructions neuves fournir les côtes N.G.F (ou cotes rattachées à un élément fixe et permanent) aux angles principaux de la construction pour établir ce point moyen.

10.1.1 - La hauteur des annexes ne peut excéder 2,5m au faitage du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Tout bâtiment doit s'inscrire dans les limites de ce gabarit et doit respecter au sein de celui-ci un nombre de niveau maximum.

Dans la zone U5 celui-ci est limité à R + 3 + comble ou attique

10.3 - Les sommets des cheminées peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur et autres éléments techniques doivent respecter le gabarit de hauteur.

Pour les constructions existantes, les différents éléments peuvent être acceptés en sur hauteur seulement dans la mesure où les travaux sont justifiés par un impératif réglementaire.

10.4 - Prise en compte des vues

On portera la plus grande attention à la préservation des vues existantes et à la restitution de vues actuellement cachées dans le cas d'une reconstruction. Des restrictions ponctuelles de hauteurs peuvent être imposées aux projets afin de préserver ou de restituer une vue particulièrement intéressante.

Les projets de permis de construire devront respecter les vues définies dans le plan de préservation du patrimoine annexé et fournir des documents montrant les dispositifs par lesquels les vues sont conservées ou restituées.

Article U5/11. Aspect extérieur

11.1 - Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

11.2 - Recommandations générales

11.2.1 - Matériaux de façade

Sont recommandés la pierre, la brique, les maçonneries enduites. La brique doit être employée en complément de la pierre ou de maçonneries enduites.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

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

Les maçonneries traditionnelles enduites doivent recevoir des enduits à la chaux ou au plâtre.

Pour les maçonneries non traditionnelles, les enduits monocouches sont acceptés sous réserve d'être appliqués avec un aspect gratté fin.

Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (sable, beige, pierre calcaire ou teintes similaires...).

11.2.2 - Façades des commerces

Pour les commerces situés le long des voies ou emprises publiques ou privées sont interdits :

- les aménagements de façade qui ne respectent pas l'identité architecturale de l'immeuble
- les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée
- les rideaux métalliques si le coffre présente une saillie en façade supérieur à 25 cm
- les dispositifs lumineux non intégrés aux devantures
- les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce
- les enseignes lumineuses drapeau si elles sont implantées au dessus du bandeau séparant le rez-de-chaussée du premier étage
- les pré-enseignes; projections au sol ainsi que les enseignes mobiles

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les teintes des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

Tout commerce doit comporter une enseigne.

11.2.3 - Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Dans le cas d'intervention sur des bâtiments existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine

Dans le cas de projet se référant à l'architecture traditionnelle, les menuiseries pourront être en bois ou en métal.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.

11.2.4 - Traitement des toitures

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

Les modes de couverture recommandés sont:

- les petites tuiles plates terre cuite de pays (44 à 85 au m²)
- l'ardoise naturelle
- le zinc, le cuivre et le plomb
- les tuiles mécaniques de Beauvais

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

11.2.5 - Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes à deux ou trois pentes, telles que définies en annexe sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

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

Les verrières et ciels de toit sont autorisés.

11.2.6 - Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées de préférence en zinc ou cuivre.

11.2.7 - Panneaux solaires

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...)

Concernant les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires, ces équipements pourront être disposés au droit des murs ou en toitures de bâtiments selon les dispositions suivantes :

Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale.



La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de la composition de façade (exemple: création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement; ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture).

11.2.8 - Clôtures

Généralités :

La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut

Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.

Les grilles et grillages doivent être posés à partir d'une assise horizontale.

Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences locales variées.

Sur rue ou en limite de voies privées :

Elles peuvent se présenter sous forme

- de murs pleins en maçonnerie de pierre ou
- de muret bas d'une hauteur de 0,80m de hauteur maximum, surmontés de grilles de fer peint doublées d'une haie.

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois ...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m en partie courante à partir du niveau de la voie.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains dans les voies à forte circulation.

Le long des sentes :

Elles se présentent sous forme de murs pleins en pierre uniquement ou de grillage doublé d'une haie, d'une hauteur de 2m maximum.

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

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois ...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

En limites séparatives :

Elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2m à partir du terrain naturel le plus haut.

Sur les murs de soutènement :

Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires et ils participent alors visuellement à la clôture :

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1.80m, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au totale 0.80m maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1.80m pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. La partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante.
- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1.80m, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1.80m à partir naturel du côté amont.
- Si le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

11.3 - Maisons ou ensembles urbains présentant un intérêt patrimonial / ensembles bâtis remarquables inventoriés au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme

Certaines maisons et certains ensembles urbains ont été inventoriés comme étant d'intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés en plan et en annexe sous forme de fiches et font l'objet des prescriptions complémentaires suivantes de nature à assurer leur protection.

11.3.1 - Généralités

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les extensions, les surélévations et tous autres travaux sur la construction sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à la qualité de l'espace existant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière et/ou des espaces plantés.

11.3.2 - Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc. ...), sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain dans lequel elle s'inscrit.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction doivent prendre en compte :

- les partitions et rythmes horizontaux qui la caractérisent (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches)
- la trame verticale qui ordonne les percements
- la trame urbaine et le parcellaire

11.3.3 - Forme et nature des percements

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.



Les nouveaux percements doivent prendre en compte :

- la trame verticale de la façade existante
- le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.

11.3.4 - Modénatures et éléments de décors

Les modénatures de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies ...) et être clairement affirmées.

Les éléments de décor (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

11.3.5 - Toitures

Les parties de toitures nouvelles doivent s'inscrire dans la continuité des toitures existantes, tant en terme de pentes que de matériaux. Les éléments de décor existants devront être conservés ou reproduits à l'identique.

Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie et de compagnonnage, fréquents sur le territoire communal, doivent être restaurés.

11.3.6 - Constructions nouvelles

Une construction nouvelle peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement de façade et de toiture, à la cohérence du paysage et/ou aux caractères historiques et culturels des espaces environnants.

La composition des façades doit prendre en compte le registre dominant de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle et notamment les partitions et rythmes horizontaux (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches) et les trames verticales qui ordonnent les percements.

Les proportions de baies doivent prendre en compte les règles de proportions dominantes des percements des constructions de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle.

Le traitement d'une toiture nouvelle peut s'inscrire dans un registre contemporain dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de son environnement bâti.

Article U5/12. Stationnement des véhicules

12.1 - Les stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

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

12.3 - Normes de stationnement

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

Cet article est applicable aux destinations qui suivent et à celles qui s'y apparentent :

12.3 1 - Habitation

- logement collectif : 1 place par logement. Dans le cas de constructions neuves, la moitié des places de stationnement doivent être prévues à l'intérieur de la construction.
- logement individuel : 2 places par logement
- logement social : 0.8 places par logement

Les places commandées et les places accessibles par le biais d'un système mécanisé ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes applicables au logement collectif (libre et social) indiquées ci-dessus.

12.3 2 - Bureaux

- jusqu'à 50m² de surface de plancher : aucune préconisation
- au-delà de 50m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 15m² de surface de plancher

12.3.3 - Commerces

- jusqu'à 150m² de surface de vente : aucune préconisation
- au-delà de 150m² de surface de vente, 1 place par tranche de 15m² de surface de vente et application de l'article 34 de la loi SRU sur la limitation de l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non bâties des grandes surfaces commerciales à 1 fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.3.4 - Restaurants et salles de réunion

- jusqu'à 150m² de surface de salle : aucune préconisation
- au-delà de 150m² de surface de salle, 1 place par tranche de 15m² de surface de salle

12.3.5 - Etablissements d'hébergement d'hôtelier

1 place pour 3 chambres



12.3.6 - Etablissements hébergement collectif

1 place pour 5 lits

12.3.7 - Artisanat / Autres activités

1 place par tranche de 100m² de surface de plancher

12.4 - Installations nécessaires au fonctionnement du service public

En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Le minimum est de 1 place par 100m² de surface de plancher ou une place par personne pour 50% des équivalents temps plein. La norme à retenir sera celle créant le plus de places de stationnement.

Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

12.5 - Politique en faveur des transports collectifs

Dans les zones bien desservies par les transports collectifs (c'est-à-dire les zones situées à 400m maximum d'une gare ferroviaire ou à 200m maximum d'un arrêt de bus), la norme de stationnement pour les installations nécessaires au fonctionnement du service public, les bureaux et les activités, est fixée à 50% de la norme imposée.

Le plan de situation devra permettre d'apprécier cette distance le cas échéant.

12.5.1 - En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain ; soit en justifiant du versement d'une participation qui a été fixé par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement.

Article U5/13. Espaces libres, plantations

Afin de préserver au maximum le caractère végétal et la qualité des paysages naturels, la sauvegarde et la valorisation des espaces paysagers naturels doivent être privilégiés.

Les arbres existants sur une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction doivent être au maximum maintenus.

13.1 - Espaces verts protégés

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun au titre des espaces verts protégés :

13.1.1 - Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres plantés pour un arbre abattu.

13.1.2 - Tout aménagement et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur. En particulier, dans les zones contiguës aux zones N ou aux espaces boisés classés, les clôtures doivent permettre le passage de la faune et de la flore.

13.1.3 - Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :

- les constructions annexes
- la reconstruction de bâtiments à emprise égale + 10% en cas de démolition
- les extensions de bâtiments existants avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante.

13.2 - Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

- les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- les arbres remarquables repérés en plan ainsi qu'un rayon de 5m à partir de l'extérieur du tronc. Leur liste figure en annexe.

13.3 - Divisions de terrain

Dans le cadre des opérations de lotissement, les constructions existantes avant la division d'un terrain doivent pouvoir respecter après division de celui-ci les règles du présent article.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article U5/14. Coefficient d'occupation des sols

Dans le secteur U5, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.



ZONE UA



SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 - Toutes nouvelles constructions en dehors de celles décrites à l'article UA 2.

Article UA/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 - Dans la zone UA et sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mis en cause sont autorisées :

- Les constructions et installations à usage d'activités et d'artisanat.
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les logements strictement nécessaires au fonctionnement de ces équipements et installations.
- Les affouillements et exhaussements des sols dans la mesure où ils sont liés à des travaux d'aménagement ou de construction.

2.2 - Dans la zone UAp et sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mise en cause et que les constructions s'inscrivent par leur implantation, leurs qualités architecturales et les matériaux employés, dans l'environnement naturel de ce secteur situé à proximité des Pampelumes :

- Les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation.
- Les constructions et installations à usage d'activités et d'artisanat.
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les logements strictement nécessaires au fonctionnement de ces équipements et installations.
- Les affouillements et exhaussements des sols dans la mesure où ils sont liés à des travaux d'aménagement ou de construction.

2.3 - Concernant les risques et les nuisances

2.3.1 - Risques carrières souterraines abandonnées

Anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR.

L'arrêté préfectoral du 9 octobre 1989 délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières. Cet arrêté préfectoral vaut plan de prévention des risques. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR.

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Ces secteurs sont indiqués en annexe.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

2.3.2 - Risque d'inondation pluviale

Plusieurs axes de ruissellement pluvial sont aujourd'hui urbanisés. Ces thalwegs naturels restent inscrits dans le tissu urbain et des risques d'inondations liés à de fortes pluies peuvent subsister.

Le document localisant ces axes de ruissèlement est en annexe .

- Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un thalweg, sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toutes les ouvertures en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être envisagée. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

2.3.3 - Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux», figurant en annexe.



2.3.4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

2.3.5 - Protection de la réserve aquifère et forage d'eau

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

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

Un arrêté préfectoral précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

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

Ce document est joint en annexe.

2.3.7 - PEB

L'arrêté inter-préfectoral en date du 3 avril 2007 a approuvé le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport paris-Charles de Gaulle. A ce titre, la commune est concernée dans sa partie sud par la zone C et dans le reste du territoire communal par la zone D. Ces zones sont réglementées par l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme apportant des limitations aux possibilités de construire.

2.3.8 - Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du Code de l'Urbanisme). La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA/3. Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte et des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 5m.

3.3 - Toute nouvelle voie de desserte doit avoir une emprise égale ou supérieure à 6m.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement à leur extrémité.

Article UA/4. Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).

Les prescriptions des règlements d'assainissement de la CAVAM et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.



Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées non domestiques.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire correspondant aux limitations de débit de rejet prescrits par les règlements d'assainissement collectif de la CAVAM et du SIARE.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur le terrain, un stockage partiel est obligatoire :

Pour tout projet d'aménagement, les rejets supplémentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence minimale décennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite limite suivantes déclinées en fonction de la surface totale du projet d'aménagement :

- surface totale < à 1 500 m² : 2 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,15 à 0,5 ha : 4 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,5 à 1 ha : 5 l/s (avec une pluie vingtennale au minimum)
- surface totale > à 1 ha : 5 l/s/ha (avec une pluie vingtennale au minimum)

Ces consignes limites pourront être plus restrictives si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement de la CAVAM et/ou du SIARE et/ou du SIAH, l'exigent (surcharge hydraulique).

En particulier pour les constructions situées sur le bassin versant raccordé au réseau d'eaux pluviales du SIAH, le SIAH impose de gérer les eaux pluviales à la terrain puis de les infiltrer (si la nature du sol le permet) ou de les restituer au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de terrain (dans la limite de la faisabilité technique).

Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales, est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

4.3 - Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

4.4 - Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Article UA/5. Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs UA et UAp, il n'est pas fixé de taille minimum de parcelle.

Article UA/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent, à l'exception des éléments techniques qui pourraient nécessiter une implantation à l'alignement, être édifiées à une distance d'au moins :

- 4m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées en zone UAp.
- 2m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées en UA.

Article UA/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7.1 - En secteur UA, les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait des limites latérales ou sur une des limites latérales

En secteur UAp, les constructions doivent être édifiées :

- en retrait des limites latérales



7.2 - En secteur UA, les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance minimum de $L=H/3$ avec un minimum de 2,50m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du bâtiment.

En secteur UAp, les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance minimum de $L=H/3$ avec un minimum de 4m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du bâtiment.

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

7.3 - Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, et qui ne respectent pas le présent article, les extensions et modifications de façade sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve de conserver les marges de recul existantes et d'appliquer aux vues créées l'article 7.2.

Article UA/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs UA et UAp, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UA/9. Emprise au sol

Dans les secteurs UA et UAp, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article UA/10. Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9m au faîtage du toit ou au sommet de l'acrotère.

En zone UAp, cette hauteur ne peut excéder 7m. Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

10.1.1 - La hauteur des annexes ne peut excéder 2,5m au faîtage du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Des hauteurs particulières peuvent être autorisées pour des implantations techniques dont la destination imposerait ces dépassements (cheminée, pylônes...)

Article UA/11. Aspect extérieur

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2.1 - Matériaux de façade

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

En secteur UAp, les matériaux utilisés et leur mise en œuvre doivent s'inscrire dans le cadre d'une démarche environnementale affirmée. L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche de ce type est encouragée.

11.2.2 - Clôtures

Généralités :

La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut

Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.

Les grilles et grillages doivent être posés à partir d'une assise horizontale.

Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences locales variées.

Sur rue ou en limite de voies privées :

Elles peuvent se présenter sous forme de murs pleins en maçonnerie de pierre ou de muret bas d'une hauteur de 0,80m de hauteur maximum surmontés d'une partie ajourée, de préférence doublée d'une haie.

Sont interdits les plaques de béton, les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois ...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.80m en partie courante.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains sur les voies à forte circulation.



Le long des sentes :

Elles se présentent sous forme de murs pleins en pierre uniquement ou de grillage doublé d'une haie ou encore de châtaignier joint, d'une hauteur de 2,00m maximum.

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

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois ...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

En limites séparatives :

Elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,50m.

Sur les murs de soutènement :

Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires et ils participent alors visuellement à la clôture :

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1.80m, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au totale 0.80m maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1.80m pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. Dans les cas où le mur de soutènement fait l'objet d'une surélévation, la partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante.
- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1.80m, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1.80m à partir naturel du côté amont.
- Si le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

Article UA/12. Stationnement des véhicules

12.1 - Les stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

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

12.3 - Normes de stationnement

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

Cet article est applicable aux destinations qui suivent et à celles qui s'y apparentent :

12.3.1 - Habitation

- logement liés aux activités et équipements : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher et au minimum une place couverte par logement.

12.3.2 - Bureaux

1 place par tranche de 50m² de surface de plancher

12.3.3 - Commerces

- de 0 à 100m² de surface de vente : aucune préconisation

- au-delà de 100m² de surface de vente, 1 place par tranche de 15m² de surface de vente et application de l'article 34 de la loi SRU sur la limitation de l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non bâties des grandes surfaces commerciales à 1 fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.3.4 - Restaurants et salles de réunion

- jusqu' à 100m² de surface de salles : aucune préconisation

- au-delà de 100m² de surface de salles : 1 place par tranche de 15m² de surface de salles

12.3.5 - Etablissements d'hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres

12.3.6 - Etablissements hébergement collectif

1 place pour 5 lits

12.3.7 - Artisanat / Autres activités

1 place par 100m² de surface de plancher

12.4 - Installations nécessaires au fonctionnement du service public

En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.



Le minimum est de 1 place par 100m² de surface de plancher ou une place par personne pour 50% des équivalents temps plein. La norme à retenir sera celle créant le plus de places de stationnement.

Cet article ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

12.5 - Politique en faveur des transports collectifs

Dans les zones bien desservies par les transports collectifs (c'est-à-dire les zones situées à 400m maximum d'une gare ferroviaire ou à 200m maximum d'un arrêt de bus), la norme de stationnement pour les installations nécessaires au fonctionnement du service public, les bureaux et les activités, est fixée à 50% de la norme imposée.

Le plan de situation devra permettre d'apprécier cette distance le cas échéant.

12.6 - En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain.

Article UA/13. Espaces libres, plantations

Afin de préserver au maximum le caractère végétal et la qualité des paysages naturels, la sauvegarde et la valorisation des espaces paysagers naturels doivent être privilégiés. Les arbres existants sur une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction doivent être au maximum maintenus.

13.1 - Pleine terre

En secteur UA, 10% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

En secteur UA_p, 20% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

13.2 - Espaces libres

30% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces libres végétalisés doivent être prioritairement localisés dans la marge de recul quand elle existe. Le cas échéant, la marge de recul doit faire l'objet d'une végétalisation et de plantations (arbres, arbustes...) à hauteur de 40% de sa surface.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 30% d'espaces libres végétalisés.

Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100m² de la superficie totale du terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul et comptent pour 2 arbres demandés.

Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public.

13.3 - Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

- les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- les arbres remarquables repérés en plan ainsi qu'un rayon de 5m à partir de l'extérieur du tronc. Leur liste figure en annexe.

13.4 - Divisions de terrain

Dans le cadre des opérations de lotissement, les constructions existantes avant la division d'un terrain doivent pouvoir respecter après division de celui-ci les règles du présent article.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UA/14. Coefficient d'occupation des sols

Dans les secteurs UA et UAp, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



ZONE UF



SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 - Toutes nouvelles constructions en dehors de celles décrites à l'article UF 2.

Article UF/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 - Dans la zone UF et sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mis en cause :

- Les équipements sportifs publics ou privés,
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public,
- Les logements strictement nécessaires au fonctionnement de ces équipements.

2.2 - Concernant les risques et les nuisances

2.2.1 - Risques carrières souterraines abandonnées

Anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR.

L'arrêté préfectoral du 9 octobre 1989 délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières. Cet arrêté préfectoral vaut plan de prévention des risques. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR.

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Ces secteurs sont indiqués en annexe.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

2.2.2 - Risque d'inondation pluviale

Plusieurs axes de ruissellement pluvial sont aujourd'hui urbanisés. Ces thalwegs naturels restent inscrits dans le tissu urbain et des risques d'inondations liés à de fortes pluies peuvent subsister.



Le document localisant ces axes de ruissellement est en annexe .

- Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un thalweg, sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toutes les ouvertures en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être envisagée. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

2.2.3 - Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux», figurant en annexe.

2.2.4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

2.2.5 - Protection de la réserve aquifère et forage d'eau

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

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

Un arrêté préfectoral précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

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

Ce document est joint en annexe.



2.2.7 - PEB

L'arrêté inter-préfectoral en date du 3 avril 2007 a approuvé le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome paris-Charles de Gaulle. A ce titre, la commune est concernée dans sa partie sud par la zone C et dans le reste du territoire communal par la zone D. Ces zones sont réglementées par l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme apportant des limitations aux possibilités de construire.

2.2.8 - Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du Code de l'Urbanisme). La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF/3. Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte et des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m.

3.2.1 - En ce qui concerne les terrains existants comportant une construction de plus de 40 m² de surface de plancher avant l'approbation du présent règlement, ce minimum est ramené à 2,50 m.

3.3 - Toute nouvelle voie de desserte doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4 m.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement à leur extrémité.



Article UF/4. Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).

Les prescriptions des règlements d'assainissement de la CAVAM et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées non domestiques.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire correspondant aux limitations de débit de rejet prescrits par les règlements d'assainissement collectif de la CAVAM et du SIARE.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur le terrain, un stockage partiel est obligatoire :



Pour tout projet d'aménagement, les rejets supplémentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence minimale décennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite limite suivantes déclinées en fonction de la surface totale du projet d'aménagement :

- surface totale < à 1 500 m² : 2 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,15 à 0,5 ha : 4 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,5 à 1 ha : 5 l/s (avec une pluie vingtennale au minimum)
- surface totale > à 1 ha : 5 l/s/ha (avec une pluie vingtennale au minimum)

Ces consignes limites pourront être plus restrictives si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement de la CAVAM et/ou du SIARE et/ou du SIAH, l'exigent (surcharge hydraulique).

En particulier pour les constructions situées sur le bassin versant raccordé au réseau d'eaux pluviales du SIAH, le SIAH impose de gérer les eaux pluviales à la terrain puis de les infiltrer (si la nature du sol le permet) ou de les restituer au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de terrain (dans la limite de la faisabilité technique).

Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales, est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

4.3 - Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

4.4 - Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Article UF/5. Caractéristiques des terrains

Dans le secteur UF, il n'est pas fixé de taille minimum de parcelle.



Article UF/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent, à l'exception des éléments techniques qui pourraient nécessiter une implantation à l'alignement, être édifiées à une distance d'au moins 2m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Article UF/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7.1 - Les constructions doivent être édifiées:

- en retrait des limites latérales ou sur l'une des limites latérales.

7.2 - Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance de :

- En cas de vue directe une distance minimum de $L=H$ avec un minimum de 8m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut des baies (châssis de toiture compris) autres que des jours de souffrance ou à 1,90m au-dessus du plancher de la terrasse accessible,

- En cas de mur aveugle ou de vue secondaire, une distance minimum de $L=H/2$ ou H est mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut de la façade concernée avec un minimum de 3m.

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

7.3 - Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, et qui ne respectent pas le présent article, les extensions et modifications de façade sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve de conserver les marges de recul existantes et d'appliquer aux vues créées l'article 7.2.

7.4 - Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis. Pour les terrains bâtis, les dispositions s'appliquent en référence aux nouvelles limites créées dans le cadre de la procédure de lotissement.

Article UF/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur UF, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Article UF/9. Emprise au sol

Dans le secteur UF, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article UF/10. Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 12m au faîtage du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.1.1 - La hauteur des annexes ne peut excéder 2,5m au faîtage du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Des hauteurs particulières peuvent être autorisées pour des implantations techniques dont la destination imposerait ces dépassements (cheminée, pylônes...).

Article UF/11. Aspect extérieur

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2.1 - Matériaux de façade

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

11.2.2 - Panneaux solaires et photovoltaïques

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...).

Concernant les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires, ces équipements pourront être disposés au droit des murs ou en toitures de bâtiments selon les dispositions suivantes :

Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale (garage, appentis, véranda, local poubelle, ...).

La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de la composition de façade (exemple: création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement; ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture).



11.2.3 – Clôtures

Généralités :

La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut.

Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.

Les grilles et grillages doivent être posés à partir d'une assise horizontale.

Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences locales variées.

Sur rue ou en limite de voies privées :

Elles peuvent se présenter sous forme de murs pleins en maçonnerie de pierre ou de muret bas d'une hauteur de 0,80m de hauteur maximum surmontés d'une partie ajourée, ou de grillages.

Sont interdits les plaques de béton, les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.80m en partie courante.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains dans les voies à forte circulation.

Le long des sentes :

Elles se présentent sous forme de murs pleins en pierre uniquement ou de grillage doublé d'une haie ou encore de châtaignier joint, d'une hauteur de 2m maximum.

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

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois ...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

En limites séparatives :

Elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,50m.

Sur les murs de soutènement :

Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires et ils participent alors visuellement à la clôture :



- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1.80m, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au totale 0.80m maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1.80m pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. Dans les cas où le mur de soutènement fait l'objet d'une surélévation, la partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante.
- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1.80m, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1.80m à partir naturel du côté amont.
- Si le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

Article UF/12. Stationnement des véhicules

12.1 - Les stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

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

12.3 - Normes de stationnement

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

Cet article est applicable aux destinations qui suivent et à celles qui s'y apparentent :

12.3.1 - Habitation

- logement lié aux équipements : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher avec 1 place par logement au minimum

12.3.2 - Bureaux

2 places par tranche de 50m² de surface de plancher

12.3.3 - Hébergement hôtelier

1 place pour 2 chambres

12.3.4 - Restaurants et salles de réunion

- jusqu' à 100m² de surface de salles : aucune préconisation



- au-delà de 100m² de surface de salles : 1 place par tranche de 15m² de surface de salles

12.3.5 - Etablissements d'hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres

12.3.6 - Etablissements hébergement collectif

1 place pour 5 lits

12.3.7 - Artisanat / Autres activités

1 place par 100m² de surface de plancher

12.4 - Installations nécessaires au fonctionnement du service public

En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Le minimum est de 1 place par 100m² de surface de plancher ou une place par personne pour 50% des équivalents temps plein. La norme à retenir sera celle créant le plus de places de stationnement.

Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

12.5 - Politique en faveur des transports collectifs

Dans les zones bien desservies par les transports collectifs (c'est-à-dire les zones situées à 400m maximum d'une gare ferroviaire ou à 200m maximum d'un arrêt de bus), la norme de stationnement pour les installations nécessaires au fonctionnement du service public, les bureaux et les activités, est fixée à 50% de la norme imposée.

Le plan de situation devra permettre d'apprécier cette distance le cas échéant.

12.6 - En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain.



Article UF/13. Espaces libres, plantations

Afin de préserver au maximum le caractère végétal et la qualité des paysages naturels, la sauvegarde et la valorisation des espaces paysagers naturels doivent être privilégiés. Les arbres existants sur une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction doivent être au maximum maintenus.

13.1 - Pleine terre

20 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

13.2 - Espaces libres

30% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces libres végétalisés doivent être prioritairement localisés dans la marge de recul quand elle existe. Le cas échéant, la marge de recul doit faire l'objet d'une végétalisation et de plantations (arbres, arbustes...) à hauteur de 40% de sa surface.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 30% d'espaces libres végétalisés.

Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100m² de la superficie totale du terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul et comptent pour 2 arbres demandés.

Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public.

13.3 - Espaces verts protégés

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun au titre des espaces verts protégés :

13.3.1 - Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres plantés pour un arbre abattu.

13.3.2 - Tout aménagement et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur. En particulier, dans les zones contigües aux zones N ou aux espaces boisés classés, les clôtures doivent permettre le passage de la faune et de la flore.

13.3.3 - Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :

- les constructions annexes (définies en annexe),
- la reconstruction des bâtiments à emprise égale + 10% après démolition,
- les extensions de bâtiments existants avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante.



13.4 - Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- Les arbres remarquables repérés en plan ainsi qu'un rayon de 5m à partir de l'extérieur du tronc. Leur liste figure en annexe.

13.5 - Divisions de terrain

Dans le cadre des opérations de lotissement, les constructions existantes avant la division d'un terrain doivent pouvoir respecter après division de celui-ci les règles du présent article.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UF/14. Coefficient d'occupation des sols

Dans la zone UF, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.





ZONE N



SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 - Dans les secteurs N et Np, toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article N/2.

Article N/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 - Dans la zone N et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations, sont uniquement autorisés :

- L'extension des bâtiments existants de plus de 40m² quelle que soit leur affectation et leur superficie est limitée à 10m² supplémentaires d'emprise au sol par période de 10 ans.
- La reconstruction des bâtiments à emprise égale +10%.
- Les constructions annexes liées à l'entretien des jardins et dans la limite de 6m² et d'une seule par terrain.
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques si ils sont intégrés aux constructions.
- Le stationnement d'une caravane dans des bâtiments ou remises sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les affouillements et les exhaussements des sols dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction.

2.3 - Concernant les risques et les nuisances

2.3.1 - Risques carrières souterraines abandonnées

Anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR.

L'arrêté préfectoral du 9 octobre 1989 délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières. Cet arrêté préfectoral vaut plan de prévention des risques. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.



A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR.

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Ces secteurs sont indiqués en annexe.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

2.3.2 - Risque d'inondation pluviale

Plusieurs axes de ruissellement pluvial sont aujourd'hui urbanisés. Ces thalwegs naturels restent inscrits dans le tissu urbain et des risques d'inondations liés à de fortes pluies peuvent subsister.

Le document localisant ces axes de ruissellement est en annexe .

- Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un thalweg, sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toutes les ouvertures en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être envisagée. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

2.3.3 - Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux», figurant en annexe.

2.3.4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.



2.3.5 - Protection de la réserve aquifère et forage d'eau

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

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

Un arrêté préfectoral précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

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

Ce document est joint en annexe.

2.3.7 - PEB

L'arrêté inter-préfectoral en date du 3 avril 2007 a approuvé le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle. A ce titre, la commune est concernée dans sa partie sud par la zone C et dans le reste du territoire communal par la zone D. Ces zones sont réglementées par l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme apportant des limitations aux possibilités de construire.

2.3.8 - Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du Code de l'Urbanisme). La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N/3. Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte et des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m.



3.3 - Pour préserver le caractère des ruelles ou des sentes repérées en plan et identifiées en annexe, leur élargissement est interdit et la nature des sols d'origine doit être respectée. Seul les accès piétons sont autorisés.

Article N/4. Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).

Les prescriptions des règlements d'assainissement de la CAVAM et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduelles "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées non domestiques.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.



Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire correspondant aux limitations de débit de rejet prescrits par les règlements d'assainissement collectif de la CAVAM et du SIARE.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur le terrain, un stockage partiel est obligatoire :

Pour tout projet d'aménagement, les rejets supplémentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence minimale décennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite limite suivantes déclinées en fonction de la surface totale du projet d'aménagement :

- surface totale < à 1 500 m² : 2 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,15 à 0,5 ha : 4 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,5 à 1 ha : 5 l/s (avec une pluie vingtennale au minimum)
- surface totale > à 1 ha : 5 l/s/ha (avec une pluie vingtennale au minimum)

Ces consignes limites pourront être plus restrictives si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement de la CAVAM et/ou du SIARE et/ou du SIAH, l'exigent (surcharge hydraulique).

En particulier pour les constructions situées sur le bassin versant raccordé au réseau d'eaux pluviales du SIAH, le SIAH impose de gérer les eaux pluviales à la terrain puis de les infiltrer (si la nature du sol le permet) ou de les restituer au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de terrain (dans la limite de la faisabilité technique).

Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales, est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

4.3 - Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

4.4 - Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.



Article N/5. Caractéristiques des terrains

5.1 - Dans les secteurs N et Np, il n'est pas fixé de taille minimum de parcelle.

Article N/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent, à l'exception des éléments techniques qui pourraient nécessiter une implantation à l'alignement, être édifiées à une distance d'au moins 2m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

6.2 - Implantation par rapport à l'emprise de l'Avenue du Parisis (emplacement réservé « J »)

Zone non aedificandi : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public liés à la voirie et aux réseaux divers.

1ère marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

Article N/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales.

7.2 - Les constructions doivent respecter une distance de :

- En cas de vue directe une distance minimum de $L=H$ avec un minimum de 6m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut des baies (châssis de toiture compris) autres que des jours de souffrance ou à 1,90m au-dessus du plancher de la terrasse accessible.

- En cas de mur aveugle ou de vue secondaire, une distance minimum de $L=H/2$ ou H est mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut de la façade concernée avec un minimum de 3m.

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

7.3 - En secteur Np, pour les terrains d'une largeur inférieure à 10,00 m de façade, existantes avant la date d'approbation du présent règlement, les constructions peuvent s'édifier sur l'une des deux limites latérales.

Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limites latérales, dans la limite des dimensions de ceux-ci.



7.4 - Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, les extensions et modifications de façade sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve de conserver les marges de recul existantes et d'appliquer aux vues créées l'article 7.2.

7.5 - Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis. Pour les terrains bâtis, les dispositions s'appliquent en référence aux nouvelles limites créées dans le cadre de la procédure de lotissement.

Article N/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs N et Np, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article N/9. Emprise au sol

9.1 - Dans le secteur N, l'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

Dans le secteur Np, l'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

9.2 - Les règles du présent article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement du service public.

9.3 - Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

Article N/10. Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.



10.1.1 - La hauteur des annexes ne peut excéder 2,5m au faitage du toit ou au sommet de l'acrotère.

Article N/11. Aspect extérieur

11.1 - Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

11.2 - Recommandations générales

11.2.1 - Matériaux de façade

Sont recommandés la pierre, la brique, les maçonneries enduites. La brique doit être employée en complément de la pierre ou de maçonneries enduites.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

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

Les maçonneries traditionnelles enduites doivent recevoir des enduits à la chaux ou au plâtre.

Pour les maçonneries non traditionnelles, les enduits monocouches sont acceptés sous réserve d'être appliqués avec un aspect gratté fin.

Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (sable, beige, pierre calcaire ou teintes similaires...).

11.2.2 - Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Dans le cas d'intervention sur des bâtiments existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine



Les menuiseries font partie intégrante de l'architecture des immeubles auxquels elles appartiennent. En conséquence, il convient de maintenir l'aspect d'origine des menuiseries (trames, moulures, petits bois...).

Dans le cas de projet se référant à l'architecture traditionnelle, les menuiseries pourront être en bois ou en métal.

Les volets battant doivent être en bois, sans écharpe. Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.

11.2.3 - Traitement des toitures

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

Les modes de couverture recommandés sont:

- les petites tuiles plates terre cuite de pays (44 à 85 au m²)
- l'ardoise naturelle
- le zinc, le cuivre et le plomb
- les tuiles mécaniques de Beauvais

Les tuiles de rive seront autorisées. Les rives de toitures réalisées en tuiles plates peuvent être tranchées-scellées ou en vollées.

Les modes de couverture non traditionnels, PVC, bacs-acier, ardoise artificielle, tuiles ciment ou artificielles, chaume ou tout matériaux similaires sont autorisés sous réserve de la qualité architecturale du projet.

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

11.2.4 - Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes à deux ou trois pentes, telles que définies en annexe sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

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

Les verrières et ciels de toit sont autorisés.

11.2.5 - Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées en zinc ou cuivre, de section ronde ou carrée.



11.2.6 - Panneaux solaires

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...)

Concernant les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires, ces équipements pourront être disposés au droit des murs ou en toitures de bâtiments selon les dispositions suivantes :

Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale (garage, appentis, véranda, local poubelle, ...).

La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de la composition de façade (exemple: création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement; ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture).

11.2.7 - Clôtures

Généralités :

La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut.

Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.

Les grilles et grillages doivent être posés à partir d'une assise horizontale.

Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences locales variées.

Sur rue ou en limite de voies privées :

Elles peuvent se présenter sous forme de murs pleins en maçonnerie de pierre ou de grilles de fer peint sur muret bas d'une hauteur de 0,80m de hauteur maximum, surmonté d'une partie ajourée, de préférence des grilles de fer peint doublées d'une haie, ou encore de châtaignier joint.

La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m en partie courante.

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois ...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains dans les voies à forte circulation.

Le long des sentes :

Elles se présentent sous forme de murs pleins en pierre uniquement ou de grillage doublé d'une haie ou encore de châtaignier joint, d'une hauteur de 2m maximum.

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



Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

En limites séparatives :

Elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2m.

Sur les murs de soutènement :

Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires et ils participent alors visuellement à la clôture :

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1.80m, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au totale 0.80m maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1.80m pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. Dans les cas où le mur de soutènement fait l'objet d'une surélévation, la partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante.
- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1.80m, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1.80m à partir naturel du côté amont.
- Si le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

Article N/12. Stationnement des véhicules

12.1 - Les stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Article N/13. Espaces libres, plantations

Afin de préserver au maximum le caractère végétal et la qualité des paysages naturels, la sauvegarde et la valorisation des espaces paysagers naturels doivent être privilégiés. Les arbres existants sur une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction doivent être au maximum maintenus.

13.1 - Pleine terre

En secteur N, 80% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

En secteur Np, 40% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.



13.2 - Espaces libres

80% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces libres végétalisés doivent être prioritairement localisés dans la marge de recul quand elle existe. Le cas échéant, la marge de recul doit faire l'objet d'une végétalisation et de plantations (arbres, arbustes...) à hauteur de 40% de sa surface.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 80% d'espaces libres végétalisés.

Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m² de la superficie totale du terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul et comptent pour 2 arbres demandés.

Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public.

13.3 - Espaces verts protégés

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun au titre des espaces verts protégés :

13.3.1 - Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres plantés pour un arbre abattu.

13.3.2 - Tout aménagement et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur. En particulier, dans les zones contiguës aux zones N ou aux espaces boisés classés, les clôtures doivent permettre le passage de la faune et de la flore.

13.3.3 - Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :

- les constructions annexes (définies en annexe)
- la reconstruction des bâtiments à emprise égale +10% après démolition
- les extensions de bâtiments existants avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante.

13.4 - Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- Les arbres remarquables repérés en plan ainsi qu'un rayon de 5m à partir de l'extérieur du tronc. Leur liste figure en annexe.

13.5 - Divisions de terrain

Dans le cadre des opérations de lotissement, les constructions existantes avant la division d'un terrain doivent pouvoir respecter après division de celui-ci les règles du présent article.



SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article N/14. Coefficient d'occupation des sols

Dans les secteurs N, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



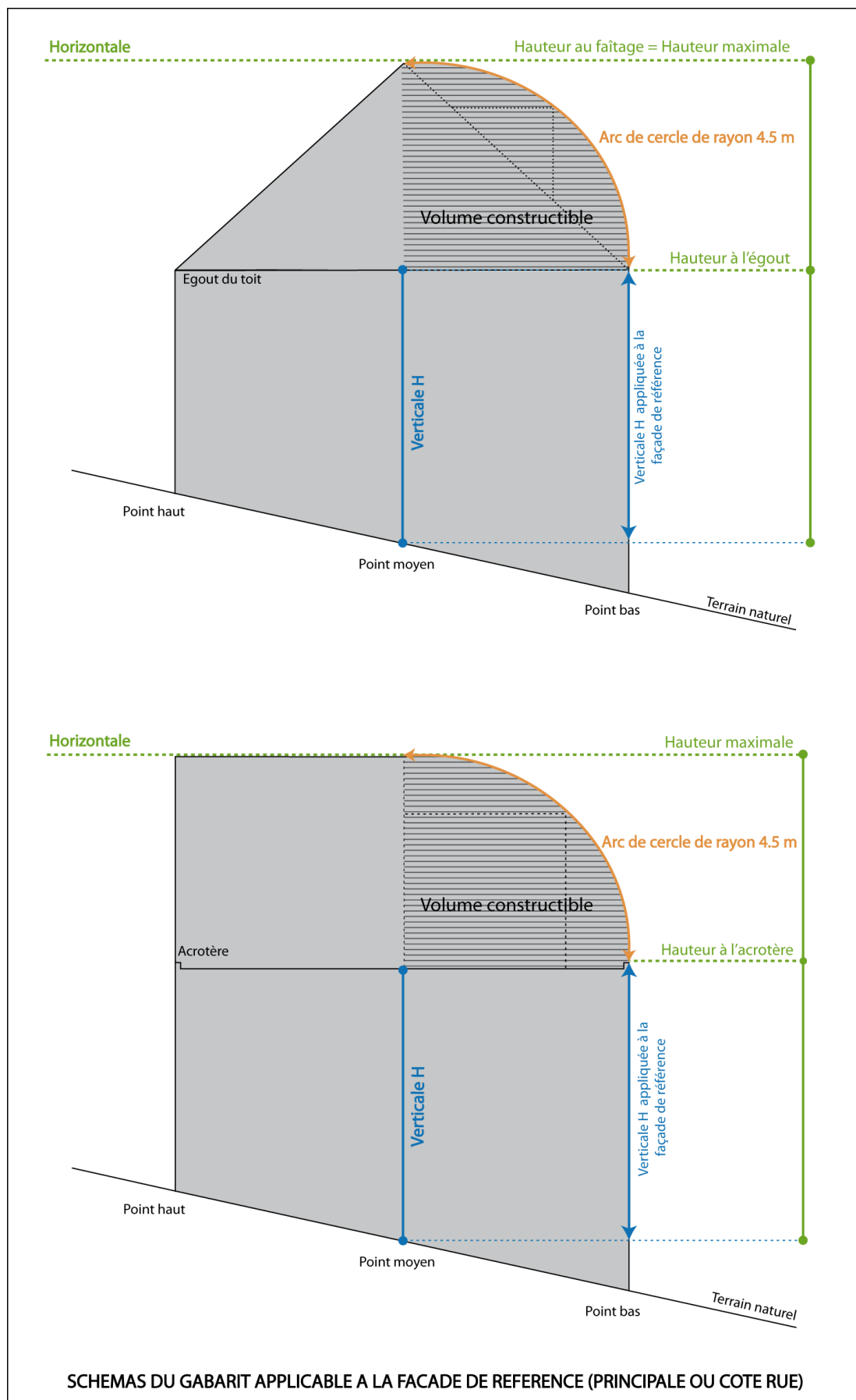
GLOSSAIRE

Abri de jardin	Construction annexe destinée à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage de matériaux, outils mobilier servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.
Alignement	C'est la limite entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.
Alignement spécifique	Le long de certains axes des alignements spécifiques sont inscrits au plan de zonage. Ces alignements ne correspondent pas à la limite de propriété mais dans l'application du règlement, ils s'y substituent.
Annexe	Une annexe est un bâtiment destiné, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage de matériaux, stationnement des véhicules, stockage des ordures ménagères ou tout autre affectation de ce type, venant en complément d'un bâtiment à usage principal d'habitation. Leur hauteur est limitée à 2,50m au faitage du toit ou au sommet de l'acrotère.
Attique	Niveau supérieur d'une construction en retrait de la façade, dont la surface ne peut excéder 70% de la surface de l'étage courant le plus important.
Baie	Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).
Bardage	Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.
Bateau d'accès	Accès à un terrain pratiqué sur un trottoir bordant une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile
Châtaignier joint	Le châtaignier joint est une barrière, de type « ganivelle », formée par l'assemblage de piquets, ou semi-piquets, en châtaignier, séparés les uns des autres par un espace dont la largeur détermine la perméabilité de la barrière, et assemblées par des cours de fils de fer.
Chien assis	Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale
Coefficient d'occupation du sol	Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvres susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.
Combles	Constitue un niveau sous combles, le niveau supérieur d'une construction aménagé dans l'espace charpente du bâtiment, dont la surface de plancher ne peut excéder 70 % de la surface de l'étage courant le plus important.
Egout du toit	Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La gouttière du toit constitue son égout.
Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, surfaces non couvertes et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60m au-dessus du sol naturel avant travaux.
Emprise publique	Ensemble des terrains caractérisés par leur appartenance à une personne publique.
Extensions	Il s'agit d'une augmentation de la surface et ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.
Faitage	Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.



Installations nécessaires au fonctionnement du service public	<p>Les installations nécessaires au fonctionnement du service public recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);- les crèches et haltes garderies ;- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;- les établissements pénitentiaires ;- les établissements de santé ;- les établissements d'action sociale ;- les établissements sportifs à caractère non commercial ;- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.
Largeur de terrain	<p>La largeur de terrain prise en compte pour déterminer les possibilités d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives est la largeur du terrain mesurée dans la partie où peut être implantée une construction respectant la marge de recul définie par l'article 6.</p> <p>La largeur de terrain 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 principale de la construction existante ou projetée.</p> <p>Dans le cas où le terrain est desservi par deux voies dont une seule est conforme à l'article 3, seule la façade donnant sur la voie conforme sera retenue.</p> <p>La largeur de terrain se mesurera dans le sens le plus favorable lorsque le terrain est à l'angle de deux voies ou lorsqu'il ne dispose pas d'une façade sur rue.</p>
Limite séparative	<p>Ligne commune séparant deux propriétés privées contiguës.</p>
Lucarne	<p>Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.</p>
Murs et toitures aveugles / vues secondaires	<p>Murs et toitures ne comportant aucune ouverture, ni baie, ni jour.</p> <p>Sont assimilés aux murs aveugles :</p> <ul style="list-style-type: none">-des façades ou des toitures percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90m au-dessus du plancher fini,-des façades comportant au rez-de-chaussée des portes d'accès opaques donnant sur des dégagements ou comportant des issues ou escaliers de secours,-les balcons et terrains bordés d'un mur écran ou d'une paroi vitrée opaque d'au moins 1,90m,-les murs et toitures comportant des ouvertures traitées en châssis fixes avec parois translucides, des jours de souffrance. <p><i>Dans le cas des façades et des toitures dont seule une partie correspondrait à la définition des murs aveugles, on considère que la partie non aveugle possédant une baie se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà on applique le prospect correspondant aux murs et toitures aveugles.</i></p>
Piscine	<p>Bassin de natation dont l'accès est public ou privé et ensemble des installations qui l'entourent.</p>
Saillies	<p>Ouvrage ou partie d'ouvrage aillant pour objet de créer un dépassement de la ligne verticale d'un bâtiment</p>
Stationnement	<p>Les dimensions d'une place de stationnement doivent, au minimum, respecter une largeur de 2,5m et une longueur de 5m.</p>

Surface de plancher	<p>La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <p>1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;</p> <p>2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;</p> <p>3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80m ;</p> <p>4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;</p> <p>5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</p> <p>6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;</p> <p>7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;</p> <p>8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.</p>
Terrain	Unité foncière constituée par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire
Toit terrasse	<p>Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge...), qu'elle soit ou non accessible.</p> <p>Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toit-terrasses.</p>
Verticale H	<p>La verticale H est la distance entre le sol naturel et l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.</p> <p>Cette mesure est prise au point moyen de l'emprise du bâtiment.</p>
Voie d'accès	La voie d'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin, reliant la construction à la voie de desserte.
Voie de desserte	<p>Constitue une voie de desserte tout passage constituant l'accès à plusieurs terrains et comportant un aménagement suffisant pour rendre possible la circulation générale des véhicules et des piétons.</p> <p>En cas de création, la voie de desserte est celle constituant l'accès à plusieurs terrains ne disposant pas de desserte suffisante à l'origine.</p>



SCHEMAS DU GABARIT APPLICABLE A LA FACADE DE REFERENCE (PRINCIPALE OU COTE RUE)

