

# PLU

## Commune de

# Conflans-Sainte-Honorine



*Approbation le 03 avril 2006.*

*Révision approuvée le 26 mars 2012.*

*Modification n°3 approuvée le 14 décembre 2015,*

*Modification n° 4 : avis du Conseil municipal du 28 mai 2018 et approuvée par délibération du Conseil communautaire du 31 mai 2018.*

## SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	8
Dispositions applicables à la zone UA .....	9
Dispositions applicables à la zone UB .....	21
Dispositions applicables à la zone UC .....	34
Dispositions applicables à la zone UE .....	47
Dispositions applicables à la zone UF.....	57
Dispositions applicables à la zone UL .....	63
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	70
Dispositions applicables à la zone 2AU .....	71
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	76
Dispositions applicables à la zone A.....	77
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	83
Dispositions applicables à la zone N.....	84
TITRE 6 - COMPLEMENTS .....	90
Glossaire.....	91
Espaces libres et plantations.....	94

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Conflans-Sainte-Honorine.

## **ARTICLE 2 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) a été institué par délibération du Conseil municipal du 26 Mars 2012. Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone AU), cf. cartographie en annexes.

## **ARTICLE 3 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou les réglementations de portée générale ou des servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; b ...).

Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.  
Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.  
La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.  
La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans les **emplacements réservés**, sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement.

À compter du jour où le PLU est opposable au tiers, il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

#### **ARTICLE 5 : ADAPTATION DU RÉGLEMENT**

Les règles définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptation dans la limite de 10%, rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La limite de 10% peut être dépassée dans le cadre d'aménagements de constructions existantes à destination des personnes à mobilité réduite.

#### **ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors que ledit bâtiment a été régulièrement édifié.

Ce droit à reconstruire reste soumis néanmoins à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli est interdite.

#### **ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE STATIONNEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

#### **ARTICLE 8 : PRINCIPE DE RÉDACTION DES ARTICLES 1 ET 2**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 des dispositions applicables à chaque zone sont implicitement autorisées, sauf les interdictions générales figurant expressément à l'article 1.

## **ARTICLE 9 : CLÔTURES**

L'édification des clôtures est réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 10 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU RÉGLEMENT EN VIGUEUR**

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 11 : MODALITE D'APPLICATION DU RÉGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS**

### **Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme**

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain ou lot issu d'une division en propriété, copropriété ou en jouissance. Dans le cas d'un terrain bâti issu d'une division, celle-ci ne devra pas créer ou aggraver une non-conformité au regard des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Cette règle s'applique à toutes les zones à l'exception du secteur UBa.

## **ARTICLE 12 : VOIES BRUYANTES**

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe graphique par un trait ondulé de part et d'autre des emprises ferroviaires et de certaines voies, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000.

## **ARTICLE 13 : PROTECTION DES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

#### **ARTICLE 14 : VOIRIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains supports de voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (piétons ou véhicules) existantes à l'entrée en vigueur du présent règlement n'ouvrent pas de droits à construire.

#### **ARTICLE 15 : ZONES À RISQUE**

Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 16 : CONTRAT DE COUR COMMUNE – SERVITUDE DE VUES**

Aucun contrat de cour commune ou de servitude de vue ne peut venir déroger aux règles prévues au présent Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 17 : ÉLÉMENTS DE FAÇADE EN SURPLOMB**

Les terrasses en surplomb, les paliers, les saillies et les balcons font partie intégrante de la construction et sont soumis au respect des marges de recul.

#### **ARTICLE 18 : MODE DE CALCUL DES BESOINS EN STATIONNEMENT**

Le nombre de place se calcule par tranche ouverte de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher et non par tranche révolue.

Ainsi, il sera exigé une place de 1 à 60m<sup>2</sup>, deux places de 61 à 120m<sup>2</sup>, 3 places de 121m<sup>2</sup> et 180m<sup>2</sup> etc...

Nonobstant les dispositions de l'article 11 des dispositions générales, pour les opérations de renouvellement urbain de plus de 100 logements situées dans le sous-secteur UBc, le calcul des besoins en stationnement pourra s'effectuer à l'échelle globale du projet.

#### **ARTICLE 19 : RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES MURS DE CLÔTURE**

Seuls les murs de clôture en pierre ou de nature à participer à l'identification patrimoniale de la commune pourront être reconstruits à l'identique. À ce titre, seule une dépose ponctuelle nécessitée par la restauration de l'ouvrage sera autorisée. Les clôtures d'origine, caractéristiques d'une typologie patrimoniale confirmée (villa, pavillon modèle, bâtiment urbain du 19<sup>ème</sup> ou 20<sup>ème</sup> siècle, ferme...) seront conservées et entretenues.

**TITRE 2**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**



<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA</b>
--

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

C'est la zone urbaine de centralité de la commune : centres principaux (centre-ville, quai vieux Conflans), centres de quartier, pôles-gares et quais de Seine. Elle correspond à un bâti dense dans lequel le commerce de proximité et l'activité économique et touristique doivent être développés.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2007.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 décembre 2011.

Une partie de la zone, notamment le quartier de Fin d'Oise, est concernée par le périmètre de protection rapprochée du champ captant d'Andrésy tel que défini par l'arrêté préfectoral du 03 février 1995. Les occupations et les utilisations des sols comprises dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions et les interdictions issues des dispositions reprises dans l'Annexe « Servitudes d'Utilité Publiques » du Plan Local d'Urbanisme.

<b>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
--

**ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- La transformation de commerce en logement au rez-de-chaussée des linéaires repérés au plan de zonage.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Les caravanes à usage d'habitation ou maisons mobiles.
- **Dans la zone non aedificandi aux abords de la RN 184**, toute construction est interdite.
- **Dans la première marge de recul aux abords de la RN 184**, repérée graphiquement au document graphique du règlement, toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite.

**ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS****1 - Rappel :**

- *Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable. La démolition d'un élément de paysage ainsi identifié est interdite.*

**2 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- **l'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- La réalisation de nouveaux projets urbains sous réserve de la mise en œuvre de logements sociaux permettant de répondre à l'objectif de mixité urbaine et de maintenir le pourcentage de logements sociaux existants sur la commune.
- Les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

**3 - Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par les cônes de vue A, B, C, D et E représentés au plan de zonage.**

Les constructions repérées au plan de zonage par le figuré WWWWWW légendées au "reconstitution du bâti à l'identique" ne peuvent faire l'objet que de travaux visant à conforter les dites constructions ou à les améliorer. Les espaces non bâtis concernés sont inconstructibles.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme. La sortie du domaine privé sur le domaine public devra se faire de façon à assurer la sécurité des piétons.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Dans le cas de création de voies de desserte, la largeur de voies de desserte sera au minimum de : 4m pour desservir jusqu'à 4 habitations et 5m pour desservir 5 habitations et plus.

### ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### *Eau potable*

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être reliée par un branchement au réseau public.

#### *Assainissement*

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. En cas d'impossibilité technique, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.
- L'assainissement interne sera de type séparatif.
- Pour tout déversement des eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.). Toute installation d'infiltration devra être conforme à la législation en vigueur et sera soumise à accord préalable.

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- Dans les zones à risques naturels, si un collecteur d'eau pluviale existe, toute construction devra être raccordée sur l'ouvrage existant.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux des eaux pluviales et les cours d'eau.

- Les eaux issues des parkings imperméables de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public des eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne des eaux usées.

### ***Distribution électrique et télécommunications***

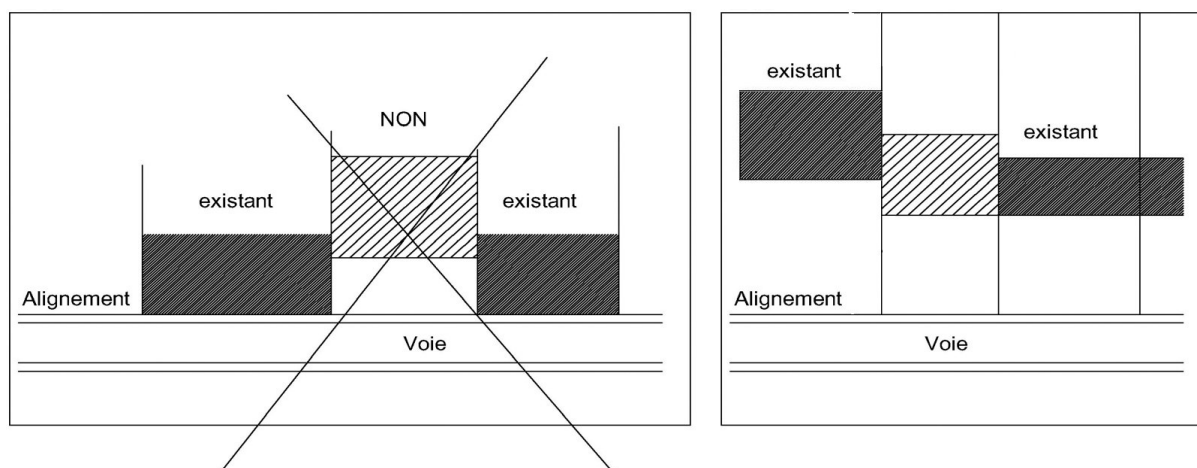
Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.

## **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES A USAGE PUBLIC**

- La règle est l'implantation à l'alignement. Cette règle pourra faire l'objet d'une adaptation en cas de contrainte particulière de voirie. En cas de contiguïté avec une parcelle abritant un bâtiment en retrait, l'implantation s'effectuera avec un retrait équivalent à celui de ce bâti. En cas de contiguïté avec des parcelles abritant des bâtiments en retrait, l'implantation s'effectuera avec un retrait équivalent à celui du bâtiment le plus proche de l'alignement.
- En secteur UAa et en secteur UAb : la règle est l'implantation en retrait de l'alignement avec un retrait minimum de 5 m. Une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion paysagère des constructions.

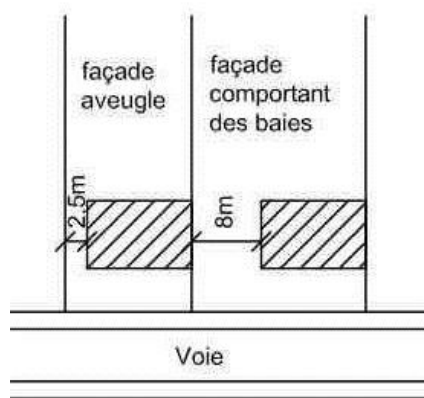


- Des saillies sur domaine public peuvent être autorisées au-delà de 3,50m de hauteur du sol existant. Le surplomb du domaine public n'excédera pas 0,80m et devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.
- En cas de retrait, des éléments s'incorporant au bâtiment principal (locaux conteneurs pour ordures ménagères, emmarchements, rampes...) sont admis dans la marge de recul.
- En particulier, le long de la RN 184, les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le retrait indiqué au plan, par la ligne de recul qui se substitue à l'alignement. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire de voyageurs et de marchandises.

- Dans la zone non aedificandi et la première marge de recul aux abords de la RN 184, l'implantation des constructions autorisées doit se conformer aux indications graphiques repérées au plan.

#### ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans toute la zone, sauf en secteur UAa et UAb les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives joignant l'alignement. Cette façade devra être aveugle.
- Pour les constructions implantées en retrait de la limite séparative, la marge de recul, à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale :



- à au moins 2,50m en cas de façade aveugle ou de véranda à châssis fixe translucide
- à au moins 5m en cas de façade percée de châssis fixe translucide ou d'ouvertures dont l'allège inférieure se situe à + de 1,80m
- à au moins 8m, si la façade comporte des baies. En cas de limite séparative donnant sur une voie de circulation privée, la distance pourra être réduite à 5m.

Les rampes d'accès, les murs de soutènement et les ouvrages souterrains (dont les garages) sont autorisés dans la marge de recul ou en limite séparative.

#### ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment mesurée horizontalement soit au moins égale à 8m ; cette distance est réduite à 4 m si aucune des façades en vis à vis ne comporte de vue.

Cette distance peut être ramenée à 1m entre une construction principale et une dépendance.

#### ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Calcul de la hauteur :

- Terrain plat : la hauteur des constructions autorisées est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction au faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Terrain concerné par le Prévention des Risques d'Inondation : la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la cote de référence Plus Hautes Eaux Connues majorée de 0,20m si celle-ci est supérieur au niveau du sol de référence.
- Terrain en déclivité : la hauteur de la construction sera calculée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne des niveaux de sols naturels (NGF) entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'emprise de la construction envisagée.

Dans toute la zone,

- Les constructions devront s'intégrer dans le paysage environnant et seront limitées à une hauteur de R+4.  
En secteur UAa, toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées afin d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.
- Dans le secteur UAb, au-delà de 15 mètres à compter de l'alignement, les constructions à usage d'hébergement hôtelier comprises dans le périmètre du plan de prévention des risques d'inondation pourront déroger à la hauteur autorisée dans la limite de 21m de hauteur de façade et 24m toute hauteur.
- La hauteur des dépendances est limitée à 3m au faîtage.

En outre, aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par les cônes de vue représentés au plan de zonage.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

### • Collecte des déchets

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

### • Toitures

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, les toitures seront préférentiellement à deux versants avec faîtage parallèle à la longueur du bâtiment. Il n'y aura pas de débordement de toiture en pignon. Les souches des cheminées seront situées le plus près possible du faîtage.

Lorsque les toitures sont couvertes en terres cuites, celles-ci doivent être plates, petit moule, vieilles ou à défaut en tuiles mécaniques de petit module donnant une impression similaire ou encore, pour les travaux de réfection ou d'extension, les modèles de type "à côte" ou "losangés".

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les lucarnes seront de dimensions plus réduites que les baies situées au(x) niveau(x) inférieur(s). Elles seront en nombre inférieur ou égal au nombre des baies des étages inférieurs et axées sur ces dernières.

- Pour l'éclairage des combles, il est recommandé d'utiliser des lucarnes traditionnelles en bâtière ou à la capucine de moins de 1m de largeur.
- Les châssis de toit seront plus hauts que larges et intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée). On évitera de multiplier leurs dimensions et implantations sur un même pan de toiture. Ils devront être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures des étages inférieurs.

Dans toute la zone, lorsque le projet comporte des toitures terrasses, celles-ci doivent être traitées comme une cinquième façade et faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Le traitement végétalisé est autorisé.

- Matériaux et couleurs

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- En cas de toitures, celle-ci présentera l'aspect et le grain de la terre cuite, de l'ardoise, du zinc ou de matériaux de module et d'aspect similaire.
- Les enduits seront choisis dans la gamme beige à ocre, en évitant les tons vifs et les teintes trop claires (blanc interdit). A l'exception de la zone UAb dont les enduits devront s'harmoniser avec les constructions limitrophes.
- L'aspect du bois verni est interdit.

- Façades

- Les façades devront recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve d'une bonne intégration et d'une visibilité minimale à partir du domaine public.
- Les pignons, qui de par leur position resteront sans adossement à une autre construction, devront être enduits comme des façades ou murs gouttereaux.

Les pignons pour qu'ils se différencient des façades ou murs gouttereaux ne seront pas ou exceptionnellement percés de baies, sauf en secteur UAa et UAb

- La réalisation de gargouilles, barbacanes ou autres sur la voie publique est interdite.
- Les bannes, les stores, les auvents : les bannes doivent avoir une forme droite sans joues latérales, elles doivent être réalisées uniquement en toile sans armature et ne pourront avoir plus de deux tons. Elles peuvent se projeter à 1.50m maximum de la façade. Les lambrequins sans inscription sont autorisés, leur hauteur ne doit pas excéder 0.25m.

- Les stores extérieurs placés aux fenêtres sont autorisés, ils doivent s'inscrire dans la largeur de chaque baie et ne doivent pas recouvrir plusieurs baies à la fois. Les stores développés ne doivent pas dépasser 0.60m.
- Sont interdits : les auvents placés au-dessus des boutiques, constitués de charpente, couverts de tuiles ardoises, chaume etc., ainsi que les stores capote et les stores à ossature rigide.

Dans le cas de devanture commerciale :

- La composition devra comporter un soubassement représentant au moins 20% de la hauteur totale de la devanture. Le bandeau et la corniche ne devront pas représenter plus de 25% de la hauteur totale de la devanture. Le bandeau devra comporter une modénature formant encadrement.
- Les percements devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné et suivre l'axe des percements des étages supérieurs.
- Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble.
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il devra être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits...).
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'hébergement hôtelier prévues dans la zone UAb.

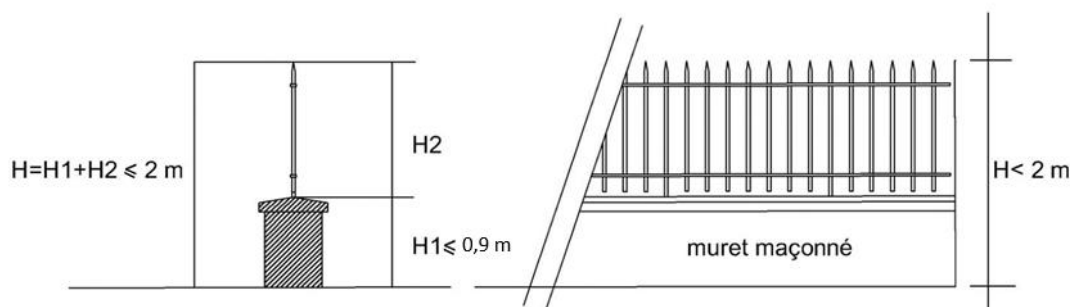
Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits sur les constructions remarquables repérées aux documents graphiques au titre de la loi Paysage.

#### • Clôtures

- Pour les clôtures sur rue :

- La hauteur maximale est fixée à 2m. Elle sera mesurée par rapport au niveau de la voirie.
- Le treillis soudé, les panneaux de bois, les plaques et les poteaux en béton sont interdits

La partie maçonnée sera de 0,90m au maximum. Elle sera surmontée de barreaudage ou d'une grille à claire-voie d'aspect bois ou métal, éventuellement complétée d'un pare-vue en matériau identique.





- Pour les clôtures en limites séparatives :
  - Une hauteur de 2,60m en haies vives ou 2m maximum en maçonnerie est autorisée.

La reconstruction à l'identique est toutefois possible.

La nouvelle clôture devra s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions de logement individuel, un seul accès véhicules d'une largeur maximale de 4 mètres et une seule entrée piétons d'une largeur maximale de 1,2 mètre sont autorisés par unité foncière. Des adaptations sont possibles liées soit à des contraintes du site, soit à des usages mixtes professionnels-habitat.

- Divers

L'aspect du bois vernis est interdit pour les annexes et les dépendances. Leur teinte devra être soit celle du bâti principal, soit celle du bois peint ou non.

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les groupes d'habitation devront être équipés d'antennes collectives.

Les antennes paraboliques, les antennes hertziennes ainsi que les édicules techniques seront installés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

L'implantation de pylônes et/ou d'antennes de téléphonie mobile devra faire l'objet d'une intégration paysagère la plus respectueuse de l'environnement sous réserve des éventuelles contraintes techniques et juridiques.

Une attention particulière sera portée à l'aspect des installations vues depuis le domaine public.

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement à réaliser doivent être conformes aux normes du plan de déplacement urbain de la Région Ile-de-France.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations envisagées, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Constructions à usage d'habitation	une place par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par unité d'habitation.
2. Constructions à usage de bureaux	1 place par tranche de 55m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche de 45m <sup>2</sup> de surface de plancher, à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurante.
3. Salles des fêtes, salles de congrès, salles de réunions, salles de spectacles	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Structures d'hébergement	
• Hôtels et équipements para hôteliers	0,6 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Résidences pour étudiants	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Résidences foyers pour personnes âgées	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Logements d'accueil	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Hôpitaux, cliniques	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place / chambre
5. Activités	
• Artisanat	1 place par tranche de 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Entrepôts, archives	1 place par tranche de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Commerces de détail de moins de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher ; restaurants	Néant
• Commerces de plus de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
6 Equipements publics	
	Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, des installations, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des parkings existants à proximité.

- Les places de stationnement seront aménagées à l'intérieur de la propriété ; l'aménagement devra être réalisé de manière à assurer le stockage et les manœuvres des véhicules de manière effective.
- En cas de stationnement en sous-sol, la pente d'accès extérieure au garage ne devra pas être supérieure à 15% et un palier d'une longueur minimum de 5 mètres avec une pente inférieure à 5% devra être réalisé avant la sortie sur le domaine public.
- La taille minimum d'une place de stationnement sera de 2,5mx5m.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garages, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées au trafic généré et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs, livraisons, transports en commun, deux-roues) quelle que soit leur destination (exposition de véhicules, en attente de réparation, flotte commerciale...).
- **Constructions ou établissements non prévus** ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public à l'exception des commerces de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher et des équipements publics, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle et au rez-de-chaussée.
  - \* logements : 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10m<sup>2</sup>
  - \* autres : 1 % de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité de résorber le stationnement des véhicules sur l'unité foncière le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - \* aménager ou réaliser des aires de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 200 mètres.
  - \* obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

### **Les éléments paysagers remarquables**

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Les espaces intérieurs libres de construction et de circulation, les marges de recul imposées, doivent être traités en espaces paysagés et plantés.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- Cette composition privilégiera :
  - \* la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins,
  - \* la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige, choisi dans la liste figurant page 94, pour 3 places.
- Les haies vives devront être composées d'au moins trois des espèces choisies dans la liste des végétaux adaptés figurant page 94.

**SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone couvre à la fois des secteurs péricentraux et certains axes majeurs structurant la commune. L'urbanisation, à caractère plus ou moins dense, y est généralement discontinue et présente des enjeux de renouvellement et de renforcement de la mixité.

La zone comporte trois secteurs, UBa, UBb et UBc couvrant des opérations de renouvellement urbain, présentant une densité importante.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2007.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 décembre 2011.

La zone est concernée par le périmètre de protection éloignée du champ captant d'Andrésy tel que défini par l'arrêté préfectoral du 03 février 1995. Les occupations et les utilisations des sols peuvent être soumises à des prescriptions issues des dispositions reprises dans l'Annexe « Servitudes d'Utilité Publique » du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs la zone est concernée, pour partie, par le projet de l'autoroute A 104, ayant fait l'objet d'une décision de principe du Ministre des Transports en date du 24 octobre 2006 dont la mise en application est actuellement en cours d'études par les services de l'Etat.

<p style="text-align: center;"><b>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b></p>
---

**ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- La transformation de commerce en logement au rez-de-chaussée des linéaires repérés au plan de zonage.
- Les dépôts et décharge de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Les caravanes à usage d'habitation ou maisons mobiles.
- **Dans la zone non aedificandi aux abords de la RN 184**, toute construction est interdite.
- **Dans la première marge de recul aux abords de la RN 184**, repérée graphiquement au document graphique du règlement, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

**ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Rappel :**

*Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.*

*La démolition d'un élément de paysage ainsi identifié est interdite.*

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau, de stationnement, les équipements dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- Les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- La réalisation de nouveaux projets urbains sous réserve de la mise en œuvre de logements sociaux permettant de répondre à l'objectif de mixité urbaine et maintenir le pourcentage de logements sociaux existant sur la commune.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme. La sortie du domaine privé sur le domaine public devra se faire de façon à assurer la sécurité des piétons.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Dans le cas de la création d'une voie de desserte, la largeur de voie de desserte sera au minimum de : 4m pour desservir jusqu'à 4 habitations et 5m pour desservir 5 habitations et plus.
- La voie concernée devra respecter l'Orientation d'Aménagement n°1.

### ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### *Eau potable*

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être reliée par un branchement au réseau public.

#### *Assainissement*

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. En cas d'impossibilité technique, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.
- L'assainissement interne sera de type séparatif.
- Pour tout déversement des eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée en amont :

Les eaux fluviales doivent être collectées et contenues sur le terrain d'assiette par infiltration. Toute installation d'infiltration devra être conforme à la législation en vigueur et sera soumise à accord préalable.

Le raccordement au réseau public peut être autorisé par l'autorité compétente sous réserve d'aménagements intégrant des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses etc...).

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

- Dans les zones à risques naturels, si un collecteur d'eau pluviale existe, toute construction devra être raccordée sur l'ouvrage existant.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux des eaux pluviales et les cours d'eau.
- Les eaux issues des parkings imperméables de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public des eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne des eaux usées.

### ***Distribution électrique et télécommunications***

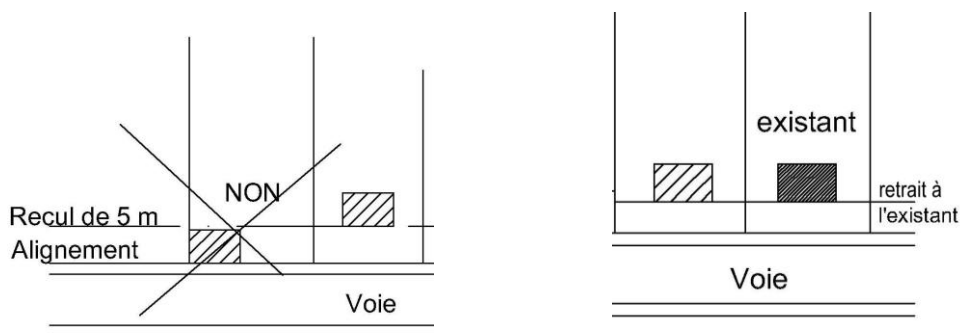
- Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.

## **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

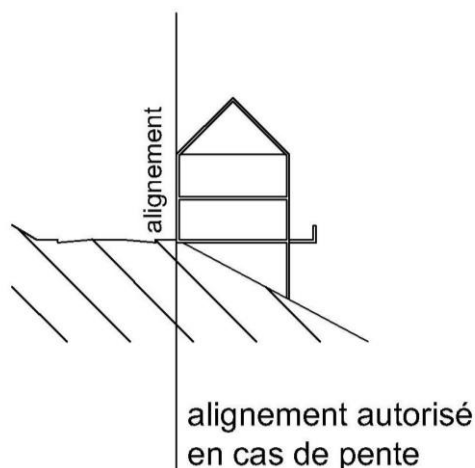
## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES A USAGE PUBLIC**

- La règle est l'implantation avec un retrait de 5 m.
    - en cas de construction principale sur les parcelles contiguës avec un retrait différent, l'implantation s'effectuera avec un retrait équivalent à celui de la construction principale la plus proche des 5m.
- Pour des raisons d'intégration un retrait supérieur à 5 mètres pourra, le cas échéant, être autorisé.





- L'agrandissement des constructions existantes peut être autorisé dans la marge de recul, et dans le prolongement de la façade existante faisant face aux voies et emprises à usage public. La longueur totale de la façade résultant de cet agrandissement ne pourra excéder 15m.
- Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (locaux conteneurs pour ordures ménagères, emmarchements, rampes...) sont admis dans la marge de recul.
- Les constructions pourront être édifiées à l'alignement dans le cas de terrain présentant une déclivité.



- En particulier, le long des emprises ferroviaires, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire de voyageurs et de marchandises.
- **Dans la zone non aedificandi et la première marge de recul aux abords de la RN 184**, l'implantation des constructions autorisées doit se conformer aux indications graphiques repérées au plan.

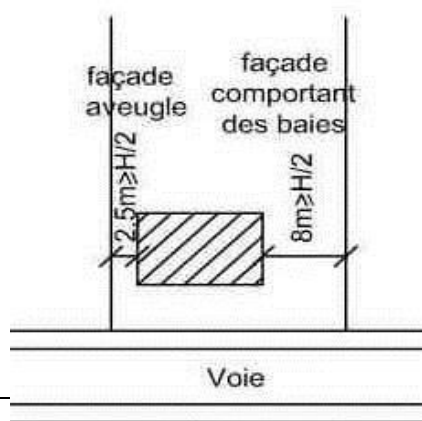
▪ **En secteurs UBa, UBb et UBc**

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait minimum de 0,50m

**ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

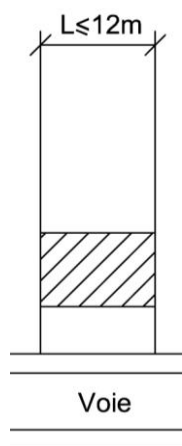
**Les constructions seront implantées :**

- **en retrait des limites séparatives** joignant l'alignement :
  - la marge de recul à respecter par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de :

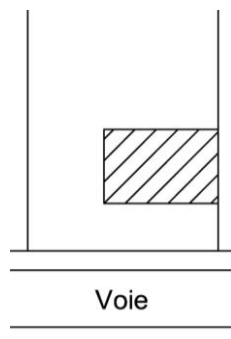


- 2,50m en cas de façade aveugle ou de véranda à châssis fixe translucide.
- 5m en cas de façades percées de châssis fixes translucides ou d'ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,80m
- 8m si la façade comporte des baies.

- **toutefois, avec façade aveugle, elles pourront être implantées :**

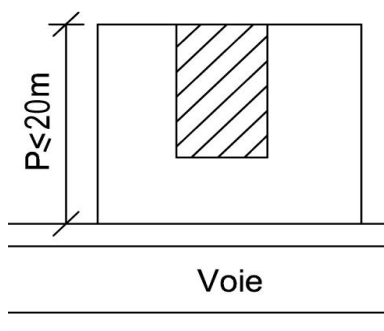


- Soit sur les deux limites séparatives joignant l'alignement si la largeur du terrain, au lieu d'implantation de la construction, est inférieure ou égale à 12m,



- Soit sur l'une des limites séparatives joignant l'alignement dans les autres cas.

- l'implantation en limite séparative pourra être refusée si une autre implantation est possible, privilégiant l'écartement entre bâtiments voisins. En cas d'implantation en limite, il convient de s'implanter de préférence à l'alignement de l'autre construction afin de limiter l'impact sur la propriété voisine.
- l'implantation sur la limite séparative de fond est possible si la profondeur du terrain, au lieu d'implantation de la construction, est inférieure ou égale à 20m.



- les dépendances pourront être implantées en limite séparative.

Les rampes d'accès, les murs de soutènement et les ouvrages souterrains (dont les garages) sont autorisés dans la marge de recul ou en limite séparative.

#### ▪ En secteurs UBa, UBb et UBc

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait minimum de 0,50m.

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

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment mesurée horizontalement soit au moins égale à 8m ; cette distance est réduite à 4m si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie.
- Cette distance peut être ramenée à 1m entre une construction principale et une dépendance.

- La distance de 8m entre façades de 2 bâtiments d'une même parcelle peut être ramenée ponctuellement à 6m si le projet proposé présente les conditions suivantes :
- .le projet est réalisé au sein d'une opération de valorisation du bâti existant et/ou ;
- .le projet est réalisé dans le cadre d'une amélioration énergétique du patrimoine existant.

#### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- **Dans toute la zone,**
  - Terrain plat : la hauteur des constructions autorisées est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction au faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
  - Terrain en déclivité : la hauteur de la construction sera calculée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne des niveaux de sols naturels (NGF) entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'emprise de la construction envisagée.
  - Les installations dont la hauteur est imposée par destination : pylônes, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire de voyageurs ou de marchandises ne sont pas soumises à ces dispositions.
  - La hauteur des dépendances est limitée à 3m
- **Dans toute la zone, sauf dans les secteurs UBa, UBb et UBc**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 12 mètres. Elle est limitée à 10 mètres au faîtage pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 150m<sup>2</sup>, édifices techniques non compris (souche de cheminée, édicule ascenseur, garde corps, antenne collective...).
- **En secteurs UBa, UBb et UBc**
  - La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée surmonté de quatre étages (R+4).

#### **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Collecte des déchets**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

- **Toitures**

- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante sont interdites.
- Les châssis de toit seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée). On évitera de multiplier leurs dimensions et implantations sur un même pan de toiture. Ils devront être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures des étages inférieurs.

- **Matériaux et couleurs**

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les toitures présenteront l'aspect et le grain de la terre cuite, de l'ardoise, du zinc ou de matériaux de module et d'aspect similaire.
- Les toitures-terrasses seront végétalisées et plantées ou couvertes d'un matériau de qualité, choisi dans une gamme de couleurs moyenne à foncée.
- Les enduits seront choisis en évitant les teintes trop claires
- L'aspect du bois verni est interdit.

- **Façades**

- Les façades devront recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
- Les pignons, qui de par leur position resteront sans adossement d'une autre construction, devront être traités avec un traitement qualitatif ou avec un enduit.
- Les volets roulants à caisson extérieurs sont interdits sur les constructions remarquables repérées aux documents graphiques au titre de la loi Paysage.

- **Pour les constructions à vocation économique autorisées**

- Sont interdites, de manière générale, la profusion de matériaux mis en œuvre et les polychromies trop vives ou trop brillantes.
- Sont préconisées la limitation du nombre et de la nature des matériaux mis en œuvre, et l'harmonie de teintes, avec les couleurs et le contexte environnants.
  - Les bannes, les stores, les auvents : les bannes doivent avoir une forme droite sans joues latérales, elles doivent être réalisées uniquement en toile sans armature et ne pourront avoir plus de deux tons. Elles peuvent se projeter à plus de 1.50m maximum de la façade. Les lambrequins sans inscription sont autorisés, leur hauteur ne doit pas excéder 0.25m.
  - Les stores extérieurs placés aux fenêtres des locaux commerciaux sont autorisés, ils doivent s'inscrire dans la largeur de chaque baie et ne doivent pas recouvrir plusieurs baies à la fois. Les stores développés ne doivent pas dépasser 0.60m.
  - Sont interdits : les auvents placés au dessus des boutiques, constitués de charpente, couverts de tuiles ardoises, chaume etc., ainsi que les stores capote et les stores à ossature rigide.

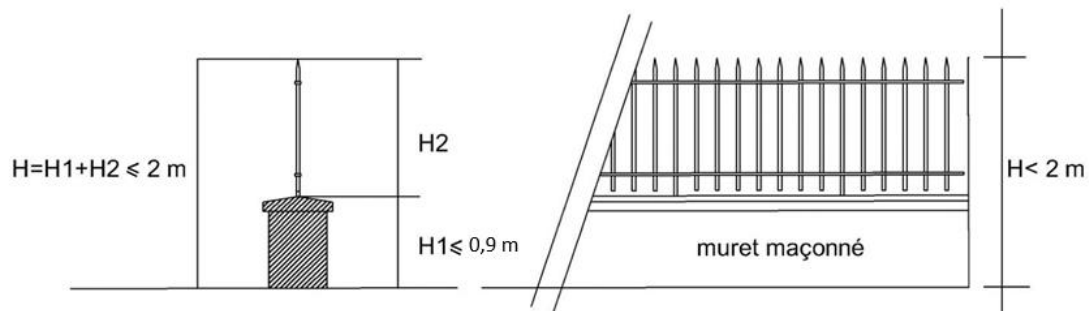
- Dans le cas de devanture commerciale :
  - La composition devra comporter un soubassement représentant au moins 20% de la hauteur totale de la devanture. Le bandeau et la corniche ne devront pas représenter plus de 25% de la hauteur totale de la devanture. Le bandeau devra comporter une modénature formant encadrement.
  - Les percements devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné et suivre l'axe des percements des étages supérieurs.
  - Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble.
  - L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
  - Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il devra être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits...).

### • Clôtures

#### Pour les clôtures sur rue :

- La hauteur maximale est fixée à 2m. Elle sera mesurée par rapport au niveau de la voirie.
- Le treillis soudé, les panneaux de bois, les plaques et les poteaux en béton sont interdits

La partie maçonnée de la clôture sur rue sera de 0,90m au maximum. Elle sera surmontée d'un barreaudage ou d'une grille à claire-voie d'aspect bois ou métal, éventuellement complétée d'un pare-vue de matériau identique.



#### Pour les clôtures en limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures maçonnées est de 2m. En cas de clôtures maçonnées elles devront impérativement être à claire-voie sur une hauteur de 15/20cm au dessus du sol naturel.

Une hauteur de 2,60m est autorisée sous réserve que la clôture soit constituée en haies vives, éventuellement doublées d'un grillage à claire-voie.

La reconstruction à l'identique est toutefois possible.

Un seul accès véhicules d'une largeur maximale de 4 mètres par unité foncière.  
(pavillon)

Des adaptations sont possibles en cas de contraintes du site ou pour des implantations mixtes associant une activité professionnelle à un usage d'habitat.

- **Divers**

L'aspect du bois vernis est interdit pour les annexes et les dépendances. Leur teinte devra être soit celle du bâti principal, soit celle du bois peint ou non.

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les groupes d'habitation devront être équipés d'antennes collectives.

Les antennes paraboliques, les antennes hertziennes ainsi que les édicules techniques seront installés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

L'implantation de pylônes et/ou d'antennes de téléphonie mobile devra faire l'objet d'une intégration paysagère la plus respectueuse de l'environnement sous réserve des éventuelles contraintes techniques et juridiques.

Une attention particulière sera portée à l'aspect des installations vues depuis le domaine public.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement à réaliser doivent être conformes aux normes du plan de déplacement urbain de la Région Ile-de-France.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations envisagées, il est exigé :

<b>Nature de la construction</b>	<b>Nombre de places requises</b>
1. Constructions à usage d'habitation	1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par unité d'habitation
2. Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. Salles des fêtes, salles de congrès, salles de réunions, salles de spectacles	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Bibliothèque, salles de lecture	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
5. Etablissements d'enseignement	
• 1 <sup>er</sup> degré	1 place par tranche de 70m <sup>2</sup> de surface de plancher
• 2 <sup>ème</sup> degré	2 places par tranche de 70m <sup>2</sup> de surface de plancher
• supérieur	5 places par tranche de 30m <sup>2</sup> surface de plancher
6. Equipements sportifs en salle	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher

7. Structures d'hébergement	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtels et équipements para hôteliers</li> <li>• Résidences pour étudiants</li> <li>• Résidences foyers pour personnes âgées</li> <li>• Logements d'accueil</li> <li>• Hôpitaux, cliniques</li> </ul>	<p>0,6 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place / chambre</p>
8. Activités	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat</li> <li>• Entrepôts, archives</li> <li>• Commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; restaurants</li> <li>• Commerces de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	<p>1 place par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>1 place par tranche de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Néant</p> <p>1 place par tranche de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>

- Les places de stationnement seront aménagées à l'intérieur de la propriété ; l'aménagement devra être réalisé de manière à assurer le stockage et les manœuvres des véhicules de manière effective.
- En cas de stationnement en sous-sol, la pente d'accès extérieure au garage ne devra pas être supérieure à 15% et un palier d'une longueur minimum de 5 mètres avec une pente inférieure à 5% devra être réalisé avant la sortie sur le domaine public.
- La taille minimum d'une place de stationnement sera de 2,5mx5m.
- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garages, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées au trafic généré et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs, livraisons, transports en commun, deux-roues) quelle que soit leur destination (exposition de véhicules, en attente de réparation, flotte commerciale...).
- **Constructions ou établissements non prévus** ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public à l'exception des commerces de -150m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle et au rez-de-chaussée.
  - logements : 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10m<sup>2</sup>
  - autres : 1 % de la surface de plancher

En cas d'impossibilité de résorber le stationnement des véhicules sur l'unité foncière le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 200 mètres
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.

Dans le secteur UBc :

Les besoins en stationnement des commerces doivent correspondre aux besoins pour le personnel et l'accueil de la clientèle.

## ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Les espaces intérieurs libres de construction et de circulation, les marges de recul imposées doivent être traités en espaces paysagés et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies, plantations d'arbres de haute tige.

Ces espaces paysagers et plantés seront aménagés sur une surface au moins égale à :

- **45 % de la surface totale du terrain,**
- **20 % en secteur UBa et UBc,**

En secteur UBc les toitures végétalisées entrent pour 50% de leur superficie dans le décompte des espaces paysagers et plantés.

Ces espaces paysagers et plantés devront exclure les places de stationnement, les bandes de roulement, les aires de manœuvre, les passages imperméabilisés, les terrasses ou piscines.

Toutefois, les constructions à usage de commerce, d'artisanat existant peuvent ne pas respecter ces coefficients en cas d'impossibilité constatée.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 20 places recevront un traitement paysager (plate bandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégiera :

- La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins,
- La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige, choisi dans la liste figurant page 94, pour 3 places.
- Les haies vives devront être composées d'au moins trois des espèces choisies dans la liste des végétaux adaptés figurant page 94.



**SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbanisée à caractère plus ou moins dense composée majoritairement de maisons individuelles.

Elle comporte aussi quelques ensembles d'habitat collectif.

La zone UC comporte un sous secteur :

- UCa autorisant une densité supérieure.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2007.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 décembre 2011.

Une partie de la zone, notamment le quartier de Fin d'Oise, est concernée par le périmètre de protection rapprochée du champ captant d'Andrésy tel que défini par l'arrêté préfectoral du 03 février 1995. Les occupations et les utilisations des sols comprises dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions et les interdictions issues des dispositions reprises dans l'Annexe « Servitudes d'Utilité Publique » du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs la zone est concernée, pour partie, par le projet de l'autoroute A 104, ayant fait l'objet d'une décision de principe du Ministre des Transports du 24 octobre 2006 dont la mise en application est actuellement en cours d'études par les services de l'Etat.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone :**
  - L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
  - L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
  - La transformation de commerce en logement au rez-de-chaussée de linéaires repérés au plan de zonage.
  - Les dépôts et décharge de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
  - L'ouverture de carrière.
  - Les caravanes à usage d'habitation ou maisons mobiles.
  - Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
  - **Dans la zone non aedificandi aux abords de la RN 184**, toute construction est interdite.
  - **Dans la première marge de recul aux abords de la RN 184**, repérée graphiquement au document graphique du règlement, toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite.
  
- **Dans le secteur présentant des risques d'effondrement repéré au plan de zonage :**
  - Toutes les occupations du sol sont interdites.

### ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### **Rappel**

*Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable. La démolition d'un élément de paysage ainsi identifié est interdite.*

#### **Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations :
  - à usage hôtelier, de stationnement, d'équipement public ou d'intérêt général,
  - de commerce ou d'artisanat : de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation;
  - de bureau ou de service; dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation
- Les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- La réalisation de nouveaux projets urbains sous réserve de la mise en œuvre de logements sociaux permettant de répondre à l'objectif de mixité urbaine.

**Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par les cônes de vue A, B, C, D, E, F et G représentés au plan de zonage.**

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité
- La sortie du domaine privé sur le domaine public devra s'effectuer de façon à assurer la sécurité des piétons. En cas de non respect de cette règle de sécurité publique, le permis pourra être refusé.
- Les voies de desserte (confère définition dans le glossaire) créées à compter du 26 mars 2012 ne pourront pas dépasser 20 mètres linéaires faute de quoi les terrains desservis seront inconstructibles.
- Cette règle ne s'applique pas aux voies d'accès à l'unité d'habitation (pavillon), à la desserte d'un seul lot à bâtir issu de la division d'un terrain ainsi qu'aux parcelles desservant des bâtiments existants qui pourront faire l'objet de travaux d'agrandissement ou d'amélioration quelques soit la longueur de la voie.
- Dans le cas de la création d'une voie de desserte, la largeur de la voie de desserte sera au minimum de : 4m pour desservir jusqu'à 4 habitations et 5m pour desservir 5 habitations et plus.

### ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### *Eau potable*

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être reliée par un branchement au réseau public.

#### *Assainissement*

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. En cas d'impossibilité technique, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

- L'assainissement interne sera de type séparatif.
- Pour tout déversement des eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

Toute installation d'infiltration devra être conforme à la législation en vigueur et sera soumise à accord préalable.

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- Dans les zones à risques naturels, si un collecteur d'eau pluviale existe, toute construction devra être raccordée sur l'ouvrage existant.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux des eaux pluviales et les cours d'eau.
- Les eaux issues des parkings imperméables de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public des eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne des eaux usées.

#### ***Distribution électrique et télécommunications***

- Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

#### **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

NEANT

#### **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES A USAGE PUBLIC**

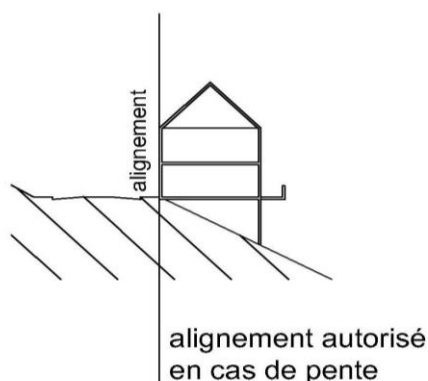
- Dans toute la zone :

Les constructions doivent être implantées

- soit en retrait de l'alignement de 5m au moins,
- soit avec un retrait équivalent à celui d'au moins un des bâtiments des parcelles contiguës lorsqu'ils sont implantés en retrait de l'alignement

Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes...) ainsi que les locaux containers pour ordures ménagères présentant des qualités d'intégration sont admis dans la marge de recul.

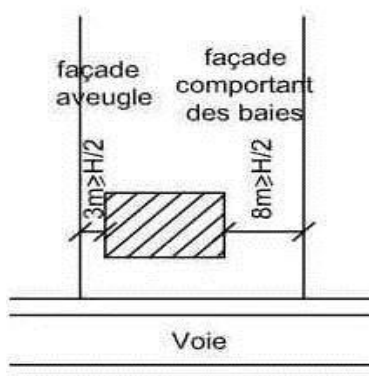
- **Dans la zone non aedificandi et la première marge de recul aux abords de la RN 184**, l'implantation des constructions autorisées doit se conformer aux indications graphiques repérées au plan.
- Les constructions pourront être édifiées à l'alignement dans le cas de terrain présentant une déclivité.



L'agrandissement des constructions existantes peut être autorisé dans la marge de recul, et dans le prolongement de la façade existante faisant face aux voies et emprises à usage public. La longueur totale de la façade résultant de cet agrandissement ne pourra excéder 15 m.

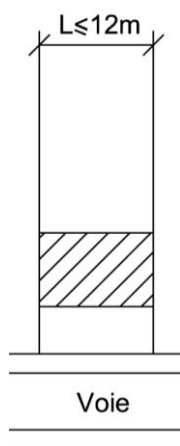
#### ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions sont implantées :
  - **en retrait des limites séparatives**, la marge de recul à respecter par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout de toit, avec un minimum de :

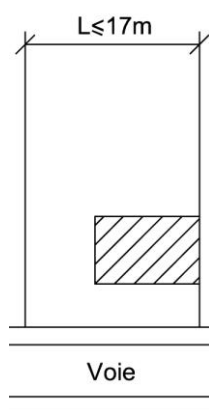


- 3m en cas de façade aveugle, de véranda à châssis fixe translucide, de porte pleine, ou de terrasse comportant des pare-vues.
- 5m en cas de façade percée de châssis fixe translucide ou d'ouverture dont l'allège inférieure se situe à + de 1,80m.
- 8m si la façade comporte des baies ou des ouvertures dont l'allège est inférieure à 1.80m par rapport au niveau du plancher.

- **toutefois, avec façade aveugle, elles pourront être implantées :**



- ✓ Soit sur les deux limites séparatives joignant l'alignement si la largeur du terrain, au lieu d'implantation de la construction, est inférieure ou égale à 12m



- ✓ Soit sur l'une des limites séparatives joignant l'alignement si la largeur du terrain, au lieu d'implantation de la construction, est inférieure ou égale à 17m.
- ✓ L'implantation en limite séparative pourra être refusée si une autre implantation est possible, privilégiant l'écartement entre bâtiments voisins. En cas d'implantation en limite, il convient de s'implanter de préférence à l'alignement de l'autre construction afin de limiter l'impact sur la propriété voisine.
- ✓ Si la largeur du terrain au lieu d'implantation de la construction est supérieure à 17m, aucune implantation en limite séparative joignant l'alignement n'est possible.
- ✓ Aucune construction ne pourra être édiflée en limite séparative de fond de parcelle.

- Les dépendances pourront être implantées en retrait minimum de 1m des limites séparatives.

Les rampes d'accès, les murs de soutènement et les ouvrages souterrains (dont les garages) sont autorisés dans la marge de recul ou en limite séparative.

#### **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment mesurée horizontalement soit au moins égale à 8m. Cette distance est réduite à 4m si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie.

Cette distance peut être ramenée à 1m entre une construction principale et une dépendance.

#### **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des dépendances est limitée à 25m<sup>2</sup> par unité foncière, sauf pour la construction de locaux réservés aux cycles et aux poussettes, exigibles pour les constructions collectives.

#### **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Terrain plat : la hauteur des constructions autorisées est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction au faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Terrain concerné par le Prévention des Risques d'Inondation : la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la cote de référence Plus Hautes Eaux Connues majorée de 0,20m si celle-ci est supérieure au niveau du sol de référence
- Terrain en déclivité : la hauteur de la construction sera calculée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne des niveaux de sols naturels (NGF) entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'emprise de la construction envisagée.

En outre, aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par les cônes de vue représentés au plan de zonage.

#### **▪ Dans toute la zone sauf en UCa :**

- La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres, 8 mètres pour les constructions à toiture-terrasse.
- Les installations dont la hauteur est imposée par destination : pylônes, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire de voyageurs ou de marchandises ne sont pas soumises à ces dispositions.
- La hauteur des dépendances et des annexes est limitée à 3m au faîtage.
- **En zone UCa**
- La hauteur de la construction à l'égout et au faîtage ne doit pas excéder 12m au faîtage ou à l'acrotère.

- Toutefois en cas de constructions à toiture terrasse, au-delà d'une hauteur de 9m mesurée depuis le pied de la façade, les façades seront implantées en retrait de 1,5m minimum par rapport au plan général de la façade.

## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

### ▪ Dans toute la zone :

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### • Collecte des déchets

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

### • Toitures

- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante sont interdites.
- Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée).

On évitera de multiplier leurs dimensions et implantations sur un même pan de toiture.

Les édicules techniques (ascenseurs, chaufferie, climatisations..) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Si elles ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation publique
- Si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel depuis les constructions environnantes

Lorsqu'ils sont admis, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules, ascenseur, caissons de climatisations, garde-corps, antennes...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, en vue de leur végétalisation, lorsque cela est possible, peut être autorisée.

Les panneaux solaires intégrés à la conception générale du bâtiment, sont autorisés.

### • Matériaux et couleurs

- Les toitures-terrasses seront végétalisées et plantées ou recouvertes d'un matériau de qualité, choisi dans une gamme de couleurs moyenne à foncée.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.



- Les toitures présenteront l'aspect et le grain de la terre cuite, de l'ardoise, du zinc ou de matériaux de module et d'aspect similaire.
- Les enduits seront choisis en évitant les tons vifs et les teintes trop claires.
- L'aspect du bois verni est interdit.

#### • **Façades**

- Les façades devront recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
- Les façades feront l'objet d'un traitement séquencé par une différenciation de rythme de percement, et/ou d'alignement, et/ou de couleur de ravalement.
- La longueur de chaque séquence de façade ou élément de façade d'un seul tenant ne pourra pas excéder 25 mètres.
- Les pignons, qui de par leur position resteront sans adossement d'une autre construction, devront être traités avec un traitement qualitatif ou un enduit.
- Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits sur les constructions remarquables repérées aux documents graphiques au titre de la loi Paysage.

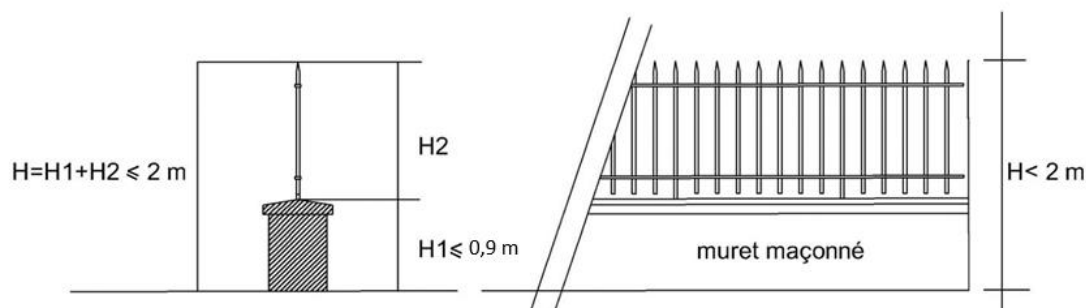
#### • **Pour les constructions à vocation économique autorisées**

- Sont interdites, de manière générale, la profusion de matériaux mis en œuvre et les polychromies trop vives ou trop brillantes.
- Sont préconisées la limitation du nombre et de la nature des matériaux mis en œuvre, et l'harmonie de teintes, avec les couleurs et le contexte environnants.
- Les devantures commerciales devront comporter un soubassement représentant au moins 20% de la hauteur totale de la devanture. Le bandeau et la corniche ne devront pas représenter plus de 25%.

#### • **Clôtures**

- Pour les clôtures sur rue :

- ✓ La hauteur maximale est fixée à 2m. Elle sera mesurée par rapport au niveau de la voirie.
- ✓ Le treillis soudé, les panneaux de bois, les plaques et les poteaux en béton sont interdits
- ✓ La partie maçonnée sera de 0,90m au maximum. Elle sera surmontée de barreaudage ou d'une grille à claire-voie d'aspect bois ou métal, éventuellement complétée d'un pare-vue en matériau identique.



- Pour les clôtures en limites séparatives :

- ✓ La hauteur de la clôture est de 2m au maximum. En cas de clôtures maçonnées, elles devront impérativement être à claire-voie sur une hauteur de 15/20cm au dessus du sol naturel.

- ✓ Une hauteur maximum de 2,60m en haies vives est autorisée.

La reconstruction à l'identique est toutefois possible.

La nouvelle clôture devra s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Un seul accès véhicules d'une largeur maximale de 4 mètres par unité foncière

Des adaptations sont possibles liées soit à des contraintes du site, soit à des usages mixtes professionnels-habitat.

- **Divers**

L'aspect du bois vernis est interdit pour les annexes et les dépendances. Leur teinte devra être soit celle du bâti principal, soit celle du bois peint ou non.

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les groupes d'habitations devront être équipés d'antennes collectives.

Les antennes paraboliques, les antennes hertziennes ainsi que les édicules techniques seront installés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

L'implantation de pylônes et/ou d'antennes de téléphonie mobile devra faire l'objet d'une intégration paysagère la plus respectueuse de l'environnement sous réserve des éventuelles contraintes techniques et juridiques.

Une attention particulière sera portée à l'aspect des installations vues depuis le domaine public.

## ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement à réaliser doivent être conformes aux normes du plan de déplacement urbain de la Région Ile-de-France.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations envisagées, il est exigé :

<b>Nature de la construction</b>	<b>Nombre de places requises</b>
1. Constructions à usage d'habitation	1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par unité d'habitation
2. Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. Salles des fêtes, salles de congrès, salles de réunions, salles de spectacles	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Bibliothèque, salles de lecture	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
5. Etablissements d'enseignement	
• 1 <sup>er</sup> degré	1 place par tranche de 70m <sup>2</sup> de surface de plancher
• 2 <sup>ème</sup> degré	2 places par tranche de 70m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Supérieur	5 places par tranche de 30m <sup>2</sup> surface de plancher
6. Equipements sportifs en salle	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
7. Structures d'hébergement	
• Hôtels et équipements para hôteliers	0,6 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Résidences pour étudiants	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Résidences foyers pour personnes âgées	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Logements d'accueil	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Hôpitaux, cliniques	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place / chambre
8. Activités	
• Artisanat	1 place par tranche de 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Entrepôts, archives	1 place par tranche de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Commerces de moins de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher ; restaurants	Néant
• Commerces de plus de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher

- Les places de stationnement seront aménagées à l'intérieur de la propriété ; l'aménagement devra être réalisé de manière à assurer le stockage et les manœuvres des véhicules de manière effective.
- En cas de stationnement en sous-sol, la pente d'accès extérieure au garage ne devra pas être supérieure à 15% et un palier d'une longueur minimum de 5 mètres avec une pente inférieure à 5% devra être réalisé avant la sortie sur le domaine public.
- La taille minimum d'une place de stationnement sera de 2,5mx5m.
- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées au trafic généré et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs, livraisons, transports en commun, deux-roues).
- **Constructions ou établissements non prévus** ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements d'affectation, de destination, de création de surfaces (surface de plancher) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions. Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat, sans création de logement supplémentaire.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public à l'exception des commerces de -150m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle et au rez-de-chaussée.
  - logements : 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10m<sup>2</sup>.
  - autres : 1 % de la surface de plancher.
- La résorption du stationnement en dehors de l'assiette foncière est interdite.

## ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Des espaces paysagés et plantés seront aménagés, **en pleine terre**, sur une surface au moins égale à :
  - **60% de la surface totale du terrain**
  - **\*40% en secteur UCa**

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les aires de manœuvre les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Toutefois, les constructions à usage de commerce, d'artisanats, existantes peuvent ne pas respecter ces coefficients en cas d'impossibilité constatée.

- Il devra être planté un arbre de haute tige pour 200 mètres carrés de surface totale.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 20 places recevront un traitement paysager (plate bandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Il devra être planté un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégiera :

- ✓ La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- ✓ La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige, choisi dans la liste figurant au titre 6 du présent règlement pour 3 places.
- Les haies vives devront être composées d'au moins trois des espèces choisies dans la liste des végétaux adaptés figurant au titre 6 du présent règlement.
- .

**SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbanisée destinée à l'accueil de toutes les activités économiques

Elle comporte un secteur UEa dans lequel seules les activités de commerce de gros, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt et de bureau sont autorisées.

Une partie de la zone pourrait être concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 décembre 2011.

Une partie de la zone, notamment le quartier de Fin d'Oise, est concernée par le périmètre de protection rapprochée du champ captant d'Andrézy tel que défini par l'arrêté préfectoral du 03 février 1995. Les occupations et les utilisations des sols comprises dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions et les interdictions issues des dispositions reprises dans l'Annexe « Servitudes d'Utilité Publique » du Plan Local d'Urbanisme.

Une partie de la zone est occupée par le site Saint-Gobain Abrasifs. Ce site est concerné par les risques industriels conformément à la circulaire du 04 mai 2007 relative au porter à connaissance des Risques Technologiques. En conséquence, les occupations et utilisations des sols compris dans ces "zones de préconisations" doivent respecter les prescriptions et interdictions issues des dispositions reprises dans l'annexe du Plan Local de l'Urbanisme.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont admises sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Les caravanes ou maisons mobiles.
- Le commerce de détail en secteur UEa.
- **Dans la zone non aedificandi aux abords de la RN 184**, toute construction est interdite.
- **Dans la première marge de recul aux abords de la RN 184**, repérée graphiquement au document graphique du règlement, toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite.

### ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**1- Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.**

**2- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés dans la limite d'un logement de 60m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.
- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de loisirs, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- Les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions telles que présentées dans l'Annexe "Risques Technologiques du site Saint Gobain et de son environnement" :
- Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs (*très grave*), à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux (*grave*) à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement, (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;



- Dans les zones exposées à des effets irréversibles (*significatif*), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre ;
- L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects (*bris de vitres*). Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effets de suppression en renommant par exemple le "guide pratique fenêtres dans la zone 20-50 mbar" édité par l'INERIS et disponible sur son site internet.

**3- Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée des cônes de vue F et G représentés au plan de zonage.**

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme. La sortie du domaine privé sur le domaine public devra se faire de façon à assurer la sécurité des piétons. En cas de non respect de cette règle de sécurité publique, le permis pourra être refusé
- Le nombre des accès sur le domaine public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité et de caractéristiques suffisantes pour assurer le trafic supplémentaire que peut apporter l'édifice projeté.
- Tout accès public ou particulier doit permettre aux véhicules desservant l'établissement considéré de joindre ou de quitter chaque voie sans manœuvre et avec une bonne visibilité.
- Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### *Eau potable*

Toute construction ou installation qui le requiert doit être reliée par un branchement au réseau public.

#### *Assainissement*

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. En cas d'impossibilité technique, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

- Pour tout déversement des eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...). Toute installation d'infiltration devra être conforme à la législation en vigueur et sera soumise à accord préalable.

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- Dans les zones à risques naturels, si un collecteur d'eau pluviale existe, toute construction devra être raccordée sur l'ouvrage existant.
  - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux des eaux pluviales et les cours d'eau.

- Les eaux issues des parkings imperméables de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage - déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public des eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places, souterraines ou couvertes, avant rejet dans le réseau interne des eaux usées.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau des eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau des eaux usées après passage dans un débouilleur - déshuileur.

### ***Distribution électrique et télécommunications***

Les réseaux électriques et de télécommunication doivent être enterrés.

## **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES A USAGE PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement actuel ou projeté.

Les rampes d'accès, les murs de soutènement et les ouvrages souterrains, locaux poubelles ... sont autorisés dans la marge de recul ou en limite séparative.

**Dans la zone non aedificandi et la première marge de recul aux abords de la RN 184,** l'implantation des constructions autorisées doit se conformer aux indications graphiques repérées au plan.

Les constructions peuvent être implantées en limite des chemins piétonniers, pour cyclistes et cavaliers.

## **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.**

Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment.

**Une implantation sur limite séparative est tolérée si toutes les dispositions sont prises conformément à la réglementation en vigueur pour assurer la protection contre l'incendie.**

Par rapport à la rivière Oise, un passage continu d'une largeur de 1,50m pouvant être porté à 3,25m pour des motifs d'exploitation des ports, sera maintenu libre de toute construction.

Les postes électriques devront être implantés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils seront intégrés ou accolés au bâtiment.

## **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Les emprises bâties ne dépasseront pas 80% de la surface du terrain.

## **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- **Dans toute la zone,**
- Terrain plat : la hauteur des constructions autorisées est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction au faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Terrain concerné par le Prévention des Risques d'Inondation : la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la cote de référence Plus Hautes Eaux Connues majorée de 0,20m si celle-ci est supérieur au niveau du sol de référence
- Terrain en déclivité : la hauteur de la construction sera calculée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne des niveaux de sols naturels (NGF) entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'emprise de la construction envisagée.
- La hauteur totale ne peut excéder 15 mètres à la plus grande des deux hauteurs : faîtage ou acrotère.
- La hauteur des postes électriques ne doit pas excéder 2,50 mètres.
- Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, silo adapté au tri gravitaire... ne sont pas soumises à ces dispositions.

En outre, aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par les cônes de vue représentés au plan de zonage.

## **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.
- **Les matériaux de façade**
  - Les matériaux des façades présenteront, de façon majoritaire, l'aspect et le grain soit du bardage métallique, soit du bois à l'exception du bois verni, soit du béton architectonique, soit de la brique, soit du verre et des matériaux verriers.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

- Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Les annexes en saillie sur les façades principales ou secondaires devront comporter un ensemble architecturé avec le corps du bâtiment.
- **Les annexes techniques**
    - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités, en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
    - Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou claustras.
    - Les aires de stockage ou de manœuvre devront être dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras, de la vue depuis les voies publiques.
  - **Clôtures**
    - Les clôtures seront simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.
    - Leur hauteur maximum est limitée à 2 mètres, sauf contraintes techniques. En limite séparative, une hauteur de 2,60 mètres en haies vives est autorisée. La clôture doit s'intégrer dans l'environnement proche.
    - Elles seront constituées d'un grillage à maille soudée de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.
    - Les clôtures du type présentant l'aspect des lices ou plaques / poteaux béton sont interdites.

L'aspect du bois verni est interdit pour les annexes et les dépendances.

Les éléments techniques, comme les coffrets, les postes électriques ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

L'implantation de pylônes et/ou d'antennes de téléphonie mobile devra faire l'objet d'une intégration paysagère la plus respectueuse de l'environnement sous réserve des éventuelles contraintes techniques et juridiques.

Une attention particulière sera portée à l'aspect des installations vues depuis le domaine public.

## ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement à réaliser doivent être conformes aux normes du plan de déplacement urbain de la Région Ile-de-France.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Activités	
• Industries, artisanat	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> surface de plancher
• Entrepôts, réserves, archives	1 place par tranche de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Bureaux et services (y compris banques et bâtiments d'administration publique)	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> surface de plancher
• Commerces	10% de la surface de plancher
2. Structures d'hébergement	
• Hôtels et équipements parahôtelières	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Restaurants, salles de congrès, de réunions, de spectacles...	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher
3 Logements	1 place par logement

- La taille minimum d'une place de stationnement sera de 2,3mx5m.
- Pour les établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées au trafic généré et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs, livraisons, transports en commun, deux-roues) quelle que soit leur destination (exposition de véhicules, en attente de réparation, flotte commerciale...).
- **Constructions ou établissements non prévus** ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements d'affectation, de destination, de création de surface de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur du terrain et au rez-de-chaussée : 1% de la surface de plancher minimum.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées d'une manière additive.

## ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées...) doivent être traitées en espaces paysagés à dominante végétale ou en espaces verts et plantés, dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble, annexée au permis de construire.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

- Les places et parcs de stationnement à l'air libre recevront un traitement paysager (plates bandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destinés à les masquer notamment depuis les voies publiques.

En particulier, les parcs de stationnement de 1000m<sup>2</sup> ou plus, d'un seul tenant, devront être divisés en unités inférieures à 500m<sup>2</sup>, séparées les unes des autres par des rangées d'arbres ou de haies vives.

- Les limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de constructions seront marquées par une bande végétale sous forme de haie ou d'alignement d'arbres.
- En cas d'extension des constructions existantes :
  - la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.
  - en particulier, les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.
- Les arbres de haute tige seront choisis dans la liste figurant page 94.
- Les haies vives devront être composées d'au moins trois des espèces choisies dans la liste des végétaux adaptés figurant page 94.

**SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone urbaine dont les évolutions doivent s'effectuer à volume bâti constant.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2007.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 décembre 2011.

Une partie de la zone, notamment le quartier de Fin d'Oise, est concernée par le périmètre de protection rapprochée du champ captant d'Andrésy tel que défini par l'arrêté préfectoral du 03 février 1995. Les occupations et les utilisations des sols comprises dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions et les interdictions issues des dispositions reprises dans l'Annexe « Servitudes d'Utilité Publique » du Plan Local d'Urbanisme.

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites :

### **ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

**Sont admises à condition qu'elles s'implantent dans les constructions existantes et qu'elles n'imposent aucune modification des volumes existants, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les équipements, le commerce de restauration, les bureaux, les constructions et installations d'intérêt général, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie en bon état de viabilité, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future dans les conditions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

### ARTICLE UF 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

#### *Eau potable*

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

#### *Assainissement*

##### Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

##### Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation.

Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Toute installation d'infiltration sera soumise à accord préalable.

Si aucun dispositif de ce type n'est possible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe.

Dans les zones à risques naturelles, si un collecteur d'eau pluviale existe, toute construction devra être raccordée sur l'ouvrage existant.

### ***Réseaux divers***

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

### **ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non fixé

### **ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES A USAGE PUBLIC**

Seule la reconstruction à l'identique est possible.

### **ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Seule la reconstruction à l'identique est possible.

### **ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Seule la reconstruction à l'identique est possible.

### **ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL**

Seule la reconstruction à l'identique est possible.

### **ARTICLE UF10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Seule la reconstruction à l'identique est possible.

### **ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION**

Les aires de parking devront être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500m<sup>2</sup>.

Les arbres de haute tige seront choisis dans la liste figurant page 94.

Les haies vives devront être composées d'au moins trois des espèces choisies dans la liste des végétaux adaptés figurant page 94.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone urbaine à vocation principale d'équipement.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2007.

La zone est concernée par le périmètre de protection éloignée du champ captant d'Andrésy tel que défini par l'arrêté préfectoral du 03 février 1995. Les occupations et les utilisations des sols peuvent être soumises à des prescriptions issues des dispositions reprises dans l'Annexe « Servitudes d'Utilité Publique » du Plan Local d'Urbanisme.

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites :

### **ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

#### **Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les équipements, les constructions et installations d'intérêt général, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, les terrains familiaux, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement:

Les bureaux et services s'ils sont directement liés à une activité déjà présente dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite de 100m<sup>2</sup>.

Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone.

**Dans la zone non aedificandi aux abords de la RN 184**, toute construction est interdite.

**Dans la première marge de recul aux abords de la RN 184**, repérée graphiquement au document graphique du règlement, toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite.



## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, en bon état de viabilité, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future dans les conditions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

### **ARTICLE UL 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

#### ***Eau potable***

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

#### ***Assainissement***

##### Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. En cas d'impossibilité technique, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

##### Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. Toute installation d'infiltration sera soumise à accord préalable.

Si aucun dispositif de ce type n'est possible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe.

Dans les zones à risques naturelles, si un collecteur d'eau pluviale existe, toute construction devra être raccordée sur l'ouvrage existant.

#### ***Réseaux divers***

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

## **ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non fixé

## **ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES A USAGE PUBLIC**

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou avec un recul au moins égale à la moitié de la hauteur.

La reconstruction à l'identique est toutefois possible.

## **ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle peut être implantée sur les limites séparatives latérale ainsi qu'en recul.

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3,00 m.

La reconstruction à l'identique est toutefois possible.

## **ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non fixé

## **ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL**

Non fixé.

## **ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- **Dans toute la zone,**
- Terrain plat : la hauteur des constructions autorisées est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction au faitage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Terrain concerné par le Prévention des Risques d'Inondation : la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la cote de référence Plus Hautes Eaux Connues majorée de 0,20m si celle-ci est supérieur au niveau du sol de référence
- Terrain en déclivité : la hauteur de la construction sera calculée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne des niveaux de sols naturels (NGF) entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'emprise de la construction envisagée.

- La hauteur des constructions et des installations est limitée à 15 mètres au faîtage.
- La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, ouvrages techniques de faible dimension et cheminées exclus, prise à l'aplomb du faîtage.

#### **ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Les menuiseries doivent être peintes.

Les toitures présenteront la coloration de la tuile de terre cuite traditionnelle ou de l'ardoise.

##### Clôtures nouvelles :

- sur rue et domaine public : elles seront constituées :
  - d'une clôture de 2m maximum dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,2m maximum surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage,
  - soit d'une grille,
  - soit d'une haie vive doublée d'un grillage.
- entre fonds voisins : elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2m.

En cas de besoin spécifique, une grille métallique plus haute peut être acceptée.

La reconstruction à l'identique est autorisée.

Les volets roulants à caisson extérieurs sont interdits sur les constructions remarquables repérées aux documents graphiques au titre de la loi Paysage.

L'implantation de pylônes et/ou d'antennes de téléphonie mobile devra faire l'objet d'une intégration paysagère la plus respectueuse de l'environnement sous réserve des éventuelles contraintes techniques et juridiques.

Une attention particulière sera portée à l'aspect des installations vues depuis le domaine public.

#### **ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION**

Les aires de parking devront être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500m<sup>2</sup>.

Les arbres de haute tige seront choisis dans la liste figurant page 94.

Les haies vives devront être composées d'au moins trois des espèces choisies dans la liste des végétaux adaptés figurant page 94.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **TITRE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

<p style="text-align: center;"><b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b> <b>À LA ZONE 2AU</b></p>
---

La zone 2AU est une zone peu ou non équipée.

La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.

La zone est concernée par le périmètre de protection éloignée du champ captant d'Andrésy tel que défini par l'arrêté préfectoral du 03 février 1995. Les occupations et les utilisations des sols peuvent être soumises à des prescriptions issues des dispositions reprises dans l'Annexe « Servitudes d'Utilité Publique » du Plan Local d'Urbanisme.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 décembre 2011.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ci-dessous.

### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Les constructions, installations et ouvrages techniques à usage d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.



<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES A USAGE PUBLIC**

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50m.

**ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50m de limite séparative.

**ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **TITRE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Zone réservée aux activités agricoles.

La zone est concernée par le périmètre de protection éloignée du champ captant d'Andrésy tel que défini par l'arrêté préfectoral du 03 février 1995. Les occupations et les utilisations des sols peuvent être soumises à des prescriptions issues des dispositions reprises dans l'Annexe « Servitudes d'Utilité Publique » du Plan Local d'Urbanisme.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 décembre 2011.

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- habitations et leurs dépendances
- hôtellerie
- équipements ouverts au public
- bureaux et services (à l'exception des occupations et utilisations autorisées à l'article 2)
- commerces (à l'exception des occupations et utilisations autorisées à l'article 2)
- artisanats, industries
- entrepôts non agricoles
- carrières
- abris de jardin
- habitations légères de loisirs

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- garages collectifs de caravane
- affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2)
- dépôts de véhicules
- parcs résidentiels de loisirs
- caravanes ou maisons mobiles.
- terrains de camping et de caravaning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- dépôts non agricoles.

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie en bon état de viabilité ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***Eau potable***

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ***Assainissement***

##### Eaux usées

Toute construction qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au dit réseau sauf en cas de difficultés techniques majeures.

##### Eaux pluviales

Les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. Toute installation d'infiltration sera soumise à accord préalable

### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

#### **Non réglementé**

### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES A USAGE PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m des voies publiques.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m des limites séparatives.

#### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non fixé

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non fixé

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

- **Dans toute la zone,**
- Terrain plat : la hauteur des constructions autorisées est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction au faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Terrain en déclivité : la hauteur de la construction sera calculée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne des niveaux de sols naturels (NGF) entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'emprise de la construction envisagée.

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 12 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone.

#### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Les menuiseries doivent être peintes.

Les toitures des constructions présenteront la coloration de la terre cuite traditionnelle ou de l'ardoise.



#### Clôtures nouvelles :

- sur rue et domaine public : elles seront constituées :
  - soit d'une clôture de 2m maximum
  - soit d'une haie vive doublée d'un grillage
- entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2m. Une hauteur de 2,60m est autorisée sous réserve que la clôture soit constituée en haies vives.

#### **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

#### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les arbres de haute tige seront choisis dans la liste figurant page 94.

Les haies vives devront être composées d'au moins trois des espèces choisies dans la liste des végétaux adaptés figurant page 94.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **TITRE 5**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels (à l'exception de la Seine et de l'Oise), des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comporte un secteur Np déjà bâti, correspondant à un port de plaisance.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2007.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 décembre 2011.

Une partie de la zone, notamment le quartier de Fin d'Oise est, concernée par le périmètre de protection rapprochée du champ captant d'Andrésy tel que défini par l'arrêté préfectoral du 03 février 1995. Les occupations et les utilisations des sols comprises dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions et les interdictions issues des dispositions reprises dans l'Annexe « Servitudes d'Utilité Publique » du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs la zone est concernée, pour partie, par le projet de l'autoroute A 104, ayant fait l'objet d'une décision de principe du Ministre des Transports du 24 octobre 2006 dont la mise en application est actuellement en cours d'études par les services de l'Etat.

<b>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES</b>
--

**ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et installations non citées à l'article 2.

**ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS****Rappel**

- *Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable. La démolition d'un élément de paysage ainsi identifié est interdite.*

**Sont admises sous conditions :**

- Les constructions et installations destinés aux services publics et d'intérêt général, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des activités autorisées.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté.

En Np sont, en outre, admis les aménagements des bâtiments existants à condition d'être à usage d'activités industrielles ou artisanales et sous réserve que ces activités soient compatibles avec l'environnement existant.

En Nr ne sont admis que les abris destinés à la protection de la faune à condition qu'ils présentent un caractère de réversibilité et qu'ils s'intègrent à l'environnement ainsi que les aménagements et constructions de portée très réduite visant l'accueil de la faune ou le développement d'activités de loisirs.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par les cônes de vue F et G représentés au plan de zonage.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***Eau potable***

Toute construction ou installation qui le requiert doit être reliée par un branchement au réseau public.

#### ***Assainissement***

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un système d'assainissement conforme à la réglementation. En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au dit réseau sauf en cas de difficultés techniques majeures.
- Dans les zones à risques naturels, si un collecteur d'eau pluviale existe, toute construction devra être raccordée sur l'ouvrage existant.

#### ***Distribution et télécommunications***

Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés

### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non fixé

### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES A USAGE PUBLIC**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de 8 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu :

### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Ce recul sera égal à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8 mètres.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non fixé

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non fixé

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- **Dans toute la zone,**
- Terrain plat : la hauteur des constructions autorisées est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction au faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Terrain concerné par le Prévention des Risques d'Inondation : la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la cote de référence Plus Hautes Eaux Connues majorée de 0,20m si celle-ci est supérieur au niveau du sol de référence
- Terrain en déclivité : la hauteur de la construction sera calculée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne des niveaux de sols naturels (NGF) entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'emprise de la construction envisagée.
- La hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

### Clôtures nouvelles :

- sur rue et domaine public, elles seront constituées :
  - soit d'une clôture de 2m maximum
  - soit d'une haie vive doublée d'un grillage.
- entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2m. Une hauteur de 2,60m est autorisée sous réserve que la clôture soit constituée en haies vives.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Les espaces boisés classés**

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Les éléments paysagers remarquables**

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux (circulation, stationnement...) soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.



**SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant

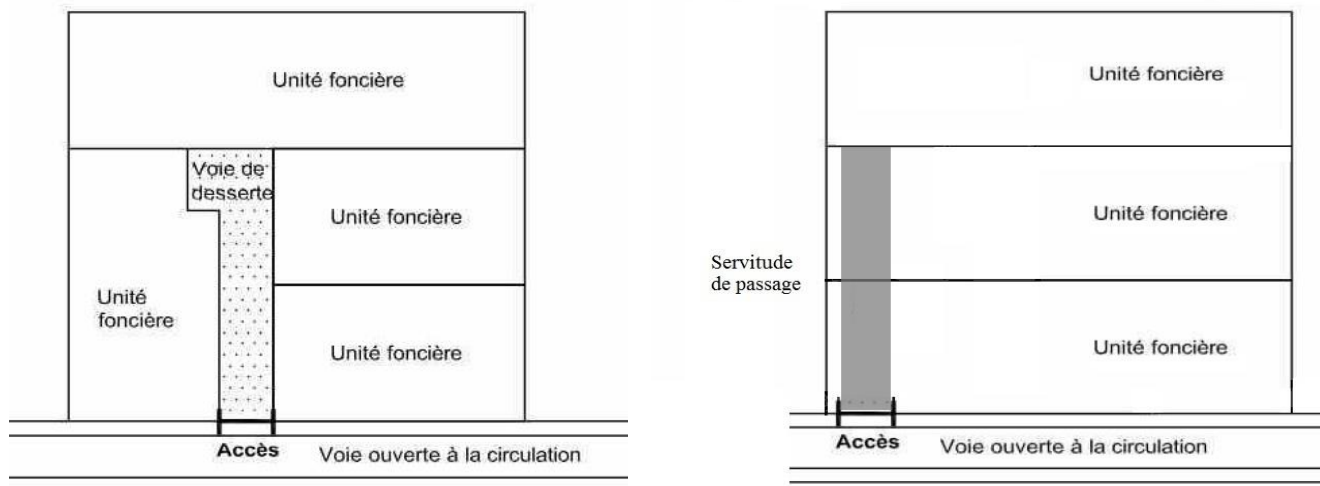
# **TITRE 6**

## **COMPLEMENTS**

## GLOSSAIRE

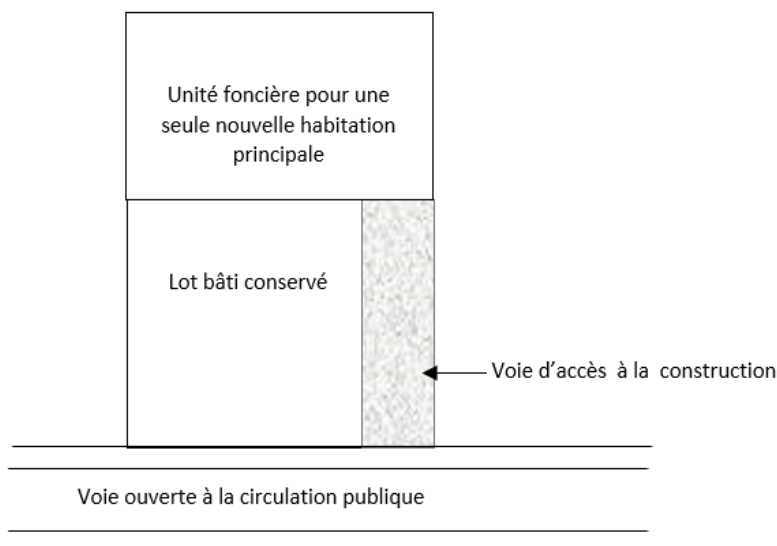
### Voie de desserte

Voie interne d'une parcelle ou tout autre voie, quelle qu'en soit sa nature juridique, affectée à la desserte de plusieurs lots, propriétés ou constructions principales.



La modification n°3 du PLU clarifie la règle sur deux points :

- L'accès à la construction n'est plus réglementé, seules les voies de desserte de plusieurs lots sont réglementés, à l'exception des voies de desserte existantes avant le 26 mars 2012.
- De ce fait, la longueur des 20 mètres s'applique désormais uniquement aux voies de desserte de lots à bâtir créées à compter du 26 mars 2012



## **Baie**

Ouverture (à l'exception d'une porte pleine) qu'on pratique dans un mur ou dans un assemblage de charpentes située à une hauteur, par rapport au plancher, inférieure ou égale à 1m80.

## **Construction principale**

Construction correspondant à la destination majeure, en termes de surface ou de volume, de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

## **Annexe**

Construction non-principale contiguë à une autre plus importante.

## **Dépendance**

Construction non-principale séparée du bâtiment principal.

## **Mur ou façade aveugle**

Un mur ou façade aveugle ne comporte aucun type d'ouverture à l'exception des pavés de verre.

## **Façade**

Pour l'application des articles 7 du présent règlement, la notion de façade correspond à l'élévation totale de la construction comprenant l'ensemble des murs et de la toiture.

## **Calcul de la hauteur**

Terrain plat : La hauteur des constructions autorisées est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction au faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Terrain en déclivité : la hauteur de la construction sera calculée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne des niveaux de sols naturels (NGF) entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'emprise de la construction envisagée.

Terrain concerné par le Prévention des Risques d'Inondation : la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la cote de référence Plus Hautes Eaux Connues majorée de 0,20m si celle-ci est supérieure au niveau du sol de référence

## **Activités Artisanales**

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Ces critères concernent notamment :

- L'activité exercée qui doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
- L'effectif des salariés employés qui ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

## **Cours commune**

Création, sur un terrain voisin, d'une servitude de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur de construction, déterminée entre deux parties, sous seing privé, notariée ou judiciaire.

## **Bande de roulement**

Voie d'accès véhicule automobile et espace de manœuvre. Sa largeur minimale est de 2 fois 30cm. Cette définition s'applique pour le calcul du coefficient de pleine terre.

## **Place de stationnement**

Emprise foncière d'un véhicule immobilisé. Cette définition s'applique pour le calcul du coefficient de pleine terre.

## **Commerce de détail**

Il s'agit d'une activité de vente aux particuliers.

## **Cône de vue**

Espace de forme conique, délimité par un point d'origine et un point de destination à l'intérieur duquel aucune construction ou installation ne doit interrompre la vue du point de destination depuis le point d'origine.

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

### 1. À petit développement (hauteur 6/10m – largeur 3/5m) :

- Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*) : floraison intéressante
- Cornouiller des Pagodes (*Cornus controversa*) : port intéressant, couleurs automnales
- Frêne à fleurs (*Fraxinus ornus* 'Louisa Lady') : floraison intéressante
- Pommier d'ornement (*Malus* 'Evereste' ou autres) : floraison + fruits intéressants
- Cerisiers du Japon (*Prunus subhirtella* 'autumnalis' ou autres) : floraison intéressante
- Alisier blanc (*Sorbus aria* 'magnifica') : fleurs blanches, fruits rouges, feuillage jaune à l'automne
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*) : floraison + fruits intéressants
- Tilleul henryana (*Tilia henryana*)
- Savonnier de Chine (*Koelreuteria paniculata*) : grandes panicules jaunes
- Troëne (*Ligustrum lucide*)
- *Magnolia x soulangeana* : croissance lente, hauteur et largeur 10 m. Floraison printanière
- *Prunus incisa* 'Ariane'
- *Amelanchier canadensis* 'Robin Hill'
- *Albizia julibrissin* 'umbrella'
- *Toona sinensis* 'Flamingo'
- *Idesia polycarpa*
- Lilas des Indes ou Margousier (*Melia azedarach*) : floraison + fruits intéressants

### 2. À moyen développement (hauteur 10/20m – largeur 8/10m) :

- Paulownia (*Paulownia tomentosa*) : croissance très rapide, largeur 10 m et + ; insensible à la sécheresse, belle floraison mauve
- Erable champêtre (*Acer campestre*) : couleurs automnales
- Erable (*Acer saccharinum*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Aulne de Corse (*Alnus cordata*) : feuillage vert foncé luisant en forme de cœur
- *Alnus x Spaethii* (*Aulne Spaethii*) : Ht 15 m, L 8/10 m, croissance rapide. Port pyramidal, idéal en alignement urbain
- Noisetier de Byzance (*Corylus colurna*) : fruits intéressants
- Charme houblon (*Ostrya carpinifolia*) : croissance lente, floraison et couleurs automnales intéressantes – supporte mal un sol trop sec
- Merisier blanc (*Prunus avium*) : floraison + fruits intéressants, enracinement pivotant, croissance rapide
- Parrotia persica
- Chêne vert (*Quercus ilex*) : persistant et port pyramidal
- Orme doré (*Ulmus resista* 'Sapporo Gold') : couleurs automnales, résistant à la maladie des Ormes
- Micocoulier de Provence (*Celtis australis*) : croissance lente, port large et dense, très résistant
- Sophora (*Sophora japonica*) : port très large, forte croissance, enracinement étalé, floraison blanche, joli feuillage
- Frêne oxyphylle 'Raywood' (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood') : feuillage fin, pourpre éclatant à l'Automne
- Frêne doré (*Fraxinus excelsior* 'jaspidea')

- Févier inerme doré (*Gleditsia triacanthos* 'Sunburst') : Ht 12/13 m, L 7/8 m, Port tabulaire, feuillage jaune éclatant puis vert très clair puis jaune d'or à l'automne. Très beau, mais à utiliser plutôt en isolé, vu son port tabulaire, et dans les endroits sombres
- Poirier (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer')
- Poirier (*Pyrus calleryana* 'Capital')
- Magnolia à grandes fleurs (*Magnolia grandiflora*) : feuillage persistant et luisant, grandes fleurs odorantes en été

### 3. À grand développement (hauteur 20/30m – largeur 10/20m) :

- Chêne de Bourgogne (*Quercus cerris*) : feuillage marcescent, arbre emblématique traditionnel
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*) : sol riche, frais et drainant, à planter à l'ombre endémique
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) : endémique, port large, pousse rapide – sol frais – enracinement profond
- Erable argenté (*Acer saccharinum* = *dasycarpum*) : croissance rapide, enracinement puissant et traçant – très rustique – jaune orangé à l'automne
- Charme (*Carpinus betulus*) : endémique, enracinement pivotant – rustique
- Noyer noir (*Juglans nigra*) : port large, croissance rapide, sol frais, enracinement pivotant
- Tilleul argenté (*Tilia tomentosa*) : enracinement profond, port très dense en dôme régulier

### Les haies pourront être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

#### Persistants :

- *Arbutus unedo* (Arbousier)
- *Phillyrea angustifolia*
- *Buxus sempervirens* (Buis)
- *Prunus lusitanica* (Laurier du Portugal)
- Mahonia
- *Ilex aquifolium* (Houx)
- Ceanothe

#### Caducs :

- *Cornus sanguinea* (Cornouillier sanguin) et autres *Cornus*
- *Eleagnus umbellata* (Fusain)
- *Vitex agnus-catus*
- *Garrya elliptica*
- *Exochorda racemosa*
- *Cornus kousa chinensis*
- *Viburnum plicatum* 'mariesii' (Viorne)
- *Viburnum burkwoodii*
- *Viburnum opulus* (Boule de neige)
- *Viburnum tinus* (Laurier tin)
- Spirées diverses
- *Hydrangea divers* (Hortensia)
- *Carpinus betulus* (Charme)
- *Acer campestre* (Erable champêtre)
- *Corylus avellana* (Noisetier)