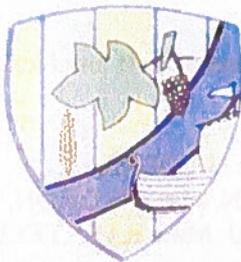


Département  
des Yvelines

MAURECOURT



COMMUNE DE  
**Maurecourt**

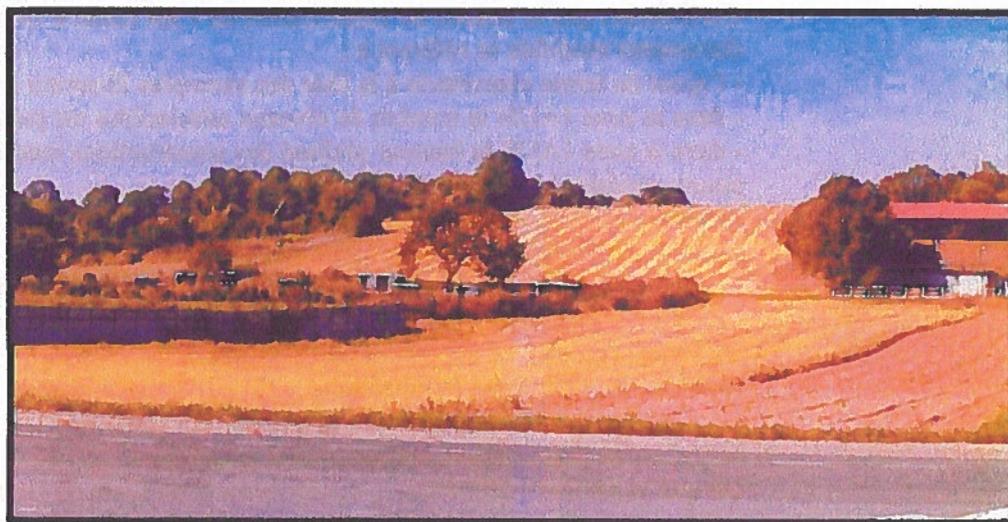
# MODIFICATION

Dossier approuvé par délibération du 25 OCTOBRE 2006

Mairie de  
Maurecourt  
Rue du  
Maréchal Léclerc  
78780 - MAURECOURT

Tél : 01 39 70 23 20  
Fax : 01 39 70 65 69

Arrêté par DCM le 09 octobre 2003  
Approuvé par DCM le 12 juillet 2004

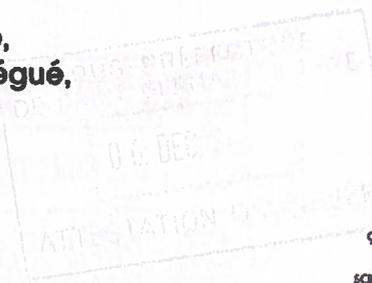


Vu pour être annexé à la délibération du  
25/10/06.

Pour le Maire,  
L'adjoint délégué,



Joël TISSIER



Agence SIAM  
1, place de Chavry  
91190 Gif sur Yvette  
01 60 12 69 00  
siam.siam@wanadoo.fr



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de Convocation :  
10/10/2006

Date d'Affichage :  
30/10/2006

Nombre de Conseillers

En EXERCICE : 23

PRESENTS : 17

VOTANTS : 17

**OBJET :**  
**APPROBATION DE  
LA MODIFICATION  
DU PLU (PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME**

L'an deux mil six, le 25 octobre à 20 heures 30,

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique sous la présidence de Monsieur RUTAUULT Gérald, Maire,

**Étaient présents :** M TISSIER, Mme LEYGNIER, M LE GOFF, Mme NICOLAS, M GUERREY, M WOTIN, Mme FIOLIN, M BLANQUE, M BAUDIN, Mme HEGRON, M VARIN, M CAUSSIAUX, Mme LE TALLEC, Mme ALLOITTEAU, Mme BARATELLA, M PASCUAL

**Excusés :**

**Absents :** M HOUBRON, M ROUX, M MEIGNE, M WITTMAR, M SAINT-MARC, M CAPRON

**Secrétaire de séance :** M CAUSSIAUX

Le conseil municipal,  
Sur présentation de Monsieur TISSIER,  
Vu le bureau municipal du 19/10/2006,  
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-1 et suivants,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 12/07/2004,  
Vu le projet de modification mis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05/2006 au 10/06/2006 inclus,  
Vu le rapport du commissaire-enquêteur du 06/07/2006,  
Considérant que le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme est constitué par les documents modifiés se référant à :

- l'ajout du terme charreterie à la liste des exemples illustrant le terme d'annexe
- dans la zone 1AUH le nombre de niveaux admissibles est portée à R+1+C
- dans la zone 1AUE la hauteur plafond des constructions mesurées au point haut du faîtage ne pourra excéder 11 mètres
- création d'un sous-secteur Uda en zone UD
- augmentation de la superficie totale de l'emplacement réservé n°10 (rue Kléber Vasseur)
- diminution de la superficie de l'emplacement réservé n°11 (emprise pour voie piétonne)
- création d'un nouvel emplacement réservé pour équipement sportif, emplacement réservé n°12,

Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme,  
Après en avoir délibéré à l'unanimité,  
Approuve le dossier de modification du Plan Local d'urbanisme, comprenant la notice explicative, le rapport de présentation, les documents graphiques,  
Dit que la présente délibération, conformément au Code de l'urbanisme, sera affichée en mairie pendant un mois et que mention en sera insérée dans deux journaux régionaux ou locaux et deviendra exécutoire après accomplissement de ces mesures de publicité.

Pour Extrait Conforme,  
Maurecourt, le 30 octobre 2006

Le Maire,

Gérald RUTAUULT

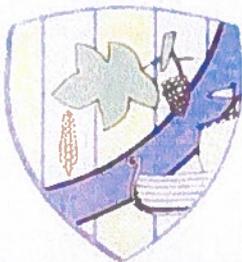
SOUS-PRÉFECTURE  
DE SAINT GERMAIN EN LAYÉ

02. NOV. 2006

ATTESTATION D'ARRIVÉE

Département  
des Yvelines

MAURECOURT



Mairie de  
Maurecourt  
Rue du  
Maréchal Leclerc  
78780 - MAURECOURT

Tél : 01 39 70 23 20  
Fax : 01 39 70 65 69

COMMUNE DE  
**Maurecourt**

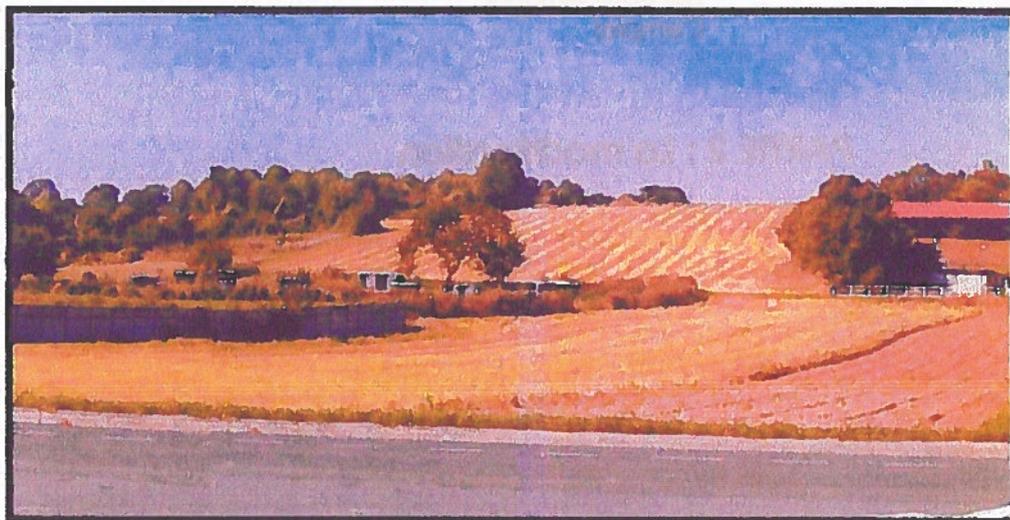
**MODIFICATION**

Dossier approuvé par délibération du 25 octobre 2006

**P.L.U.**

**Plan Local d'Urbanisme**

Arrêté par DCM le 09 octobre 2003  
Approuvé par DCM le 12 juillet 2004



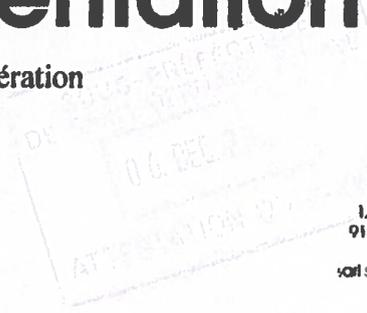
## Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération  
du 25/10/06.

Pour le Maire,  
L'adjoint délégué,



Joël TISSIER



Agence SIAM  
1, place de Chevry  
91190 Gil sur Yvette  
01 60 12 69 00  
siam@wanadoo.fr



## SOMMAIRE

### **PARTIE 1 : Diagnostic communal**

---

#### 1. DONNEES DE CADRAGE GENERALES

Situation  
Accès et dessertes

#### 2. LE TERRITOIRE COMMUNAL

Morphologie  
Organisation de l'urbanisation

#### 3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

La population  
L'habitat  
Les équipements  
L'emploi

### **PARTIE 2 : La modification**

---

#### 1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

#### 2. LES DISPOSITIONS MISE EN OEUVRE

#### 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

# 1<sup>ère</sup> partie

# DIAGNOSTIC COMMUNAL

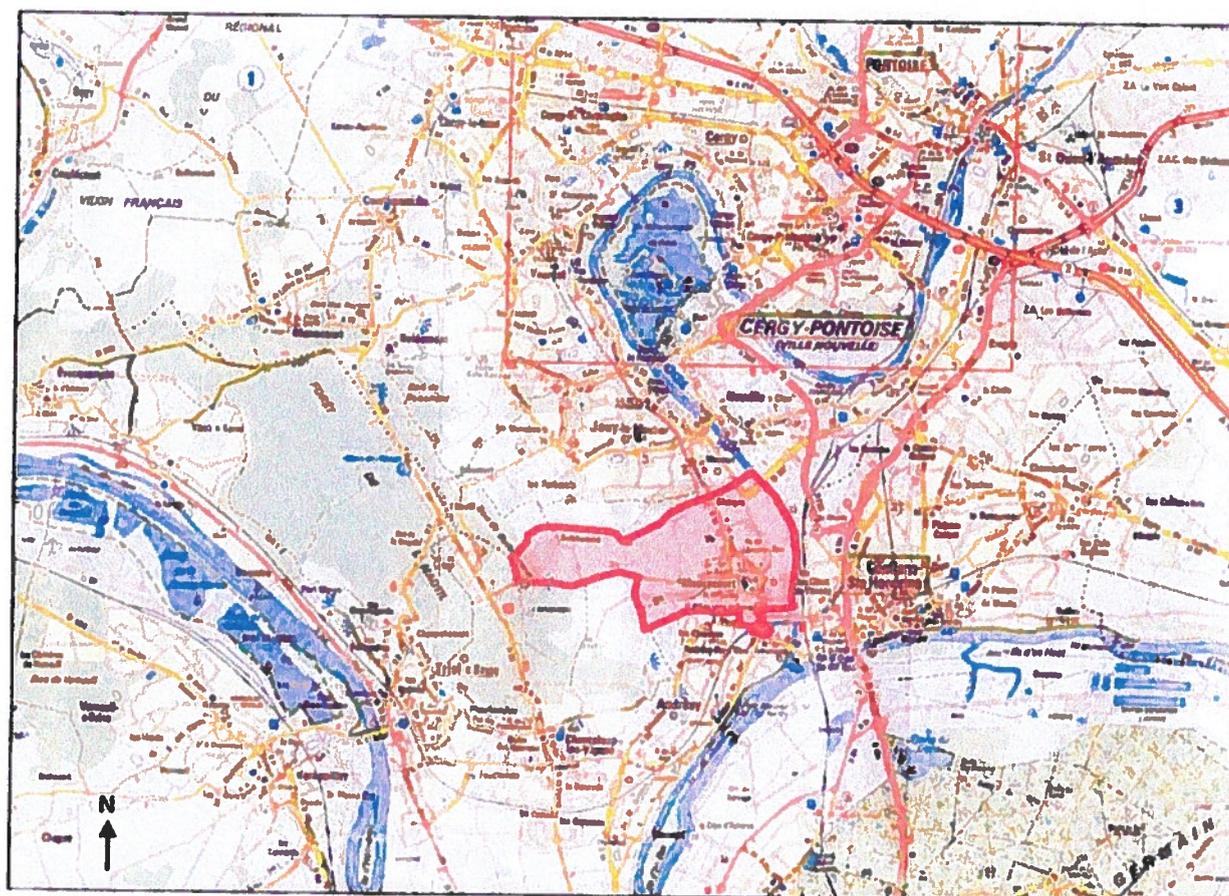
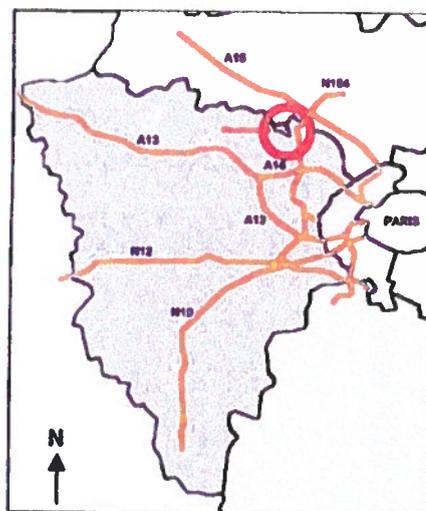
## 1. Les Données de cadrage générales

### a. Situation

Située dans l'extrême Nord du Département des Yvelines, en bordure du Val d'Oise, la commune de Maurecourt s'étend sur une surface de 365 hectares.

Elle fait partie du canton d'Andrésy et est cernée par les communes d'Andrésy au Sud, Conflans-Sainte-Honorine à l'Est, Neuville-sur-Oise et Jouy-le-Moutier au Nord (situées dans le département du Val d'Oise) et Triel-sur-Seine à l'Ouest.

Située à 30 kilomètres au Nord-Ouest de Paris, à la confluence de la Seine et de l'Oise, Maurecourt est une commune périurbaine de 3 493 habitants (INSEE-RGP 1999), située dans la grande couronne parisienne.



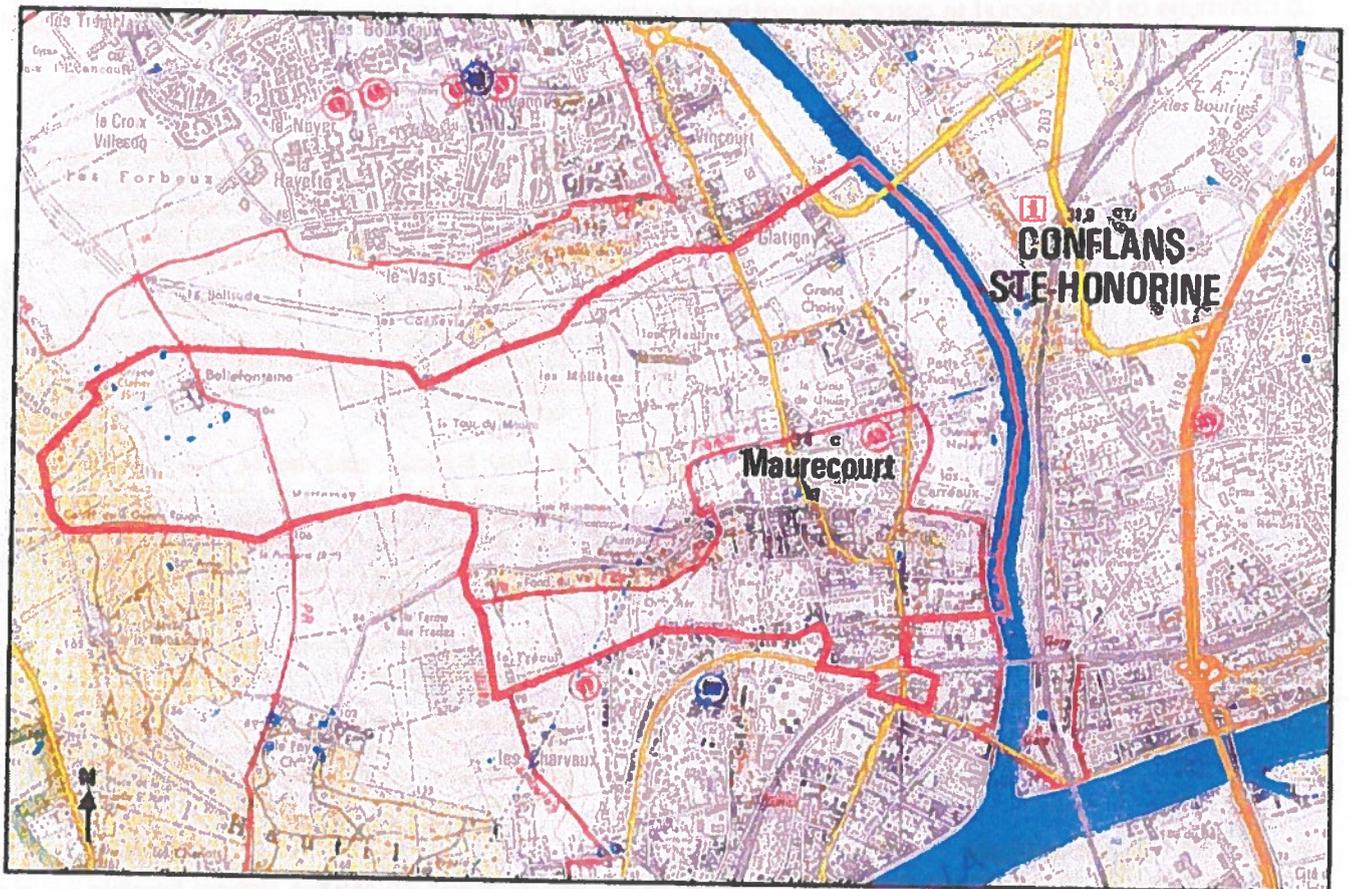
## **b. Accès et dessertes**

Le territoire de Maurecourt est facilement accessible et est bien desservi.

En ce qui concerne les dessertes routières, la commune est traversée du Nord au Sud par la **route départementale 55** (Pontoise - Polssy), seul axe routier structurant empruntant le territoire. Cette dernière permet d'accéder rapidement à la **route nationale 184** (SAINT-GERMAIN-EN-LAYE - L'ISLE ADAM), via la **route départementale 48**, et aux autoroutes **A 14** et **A 15** (PARIS - ROUEN).

Concernant les transports en commun, la commune ne possède pas de gare, mais les Maurecourtois se trouvent à proximité des gares de Conflans Fin d'Oise ou d'Andrésy, qui proposent des destinations vers La Défense (RER A) et Paris Saint-Lazare (SNCF).

Par ailleurs, la commune est desservie par plusieurs lignes de bus (lignes régulières et transports scolaires).



## 2. Le territoire communal

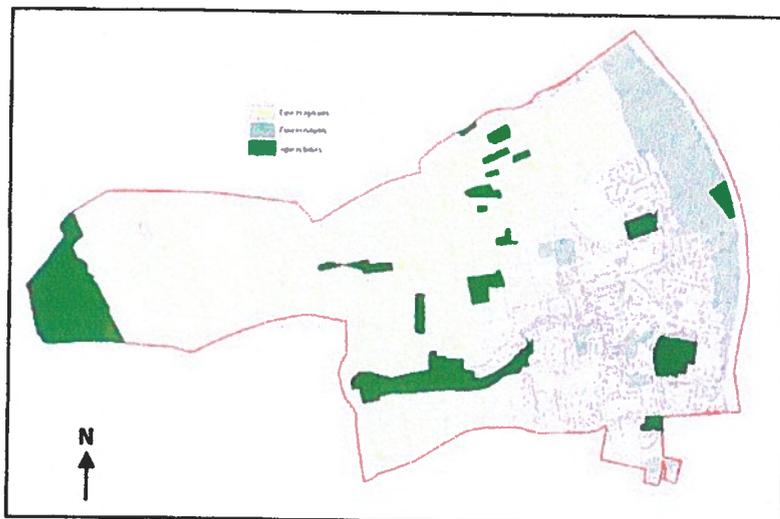
La morphologie de Maurecourt se structure autour de trois entités géographiques, bien marquées :

- A l'Est, la **vallée de l'Oise** (axe Sud-Ouest / Nord-Est) et les premières pentes du plateau agricole, où se sont développées les zones d'habitat ;
- Un **plateau agricole** (alt. moyenne comprise entre 65m et 130m NGF), qui s'étend depuis le Sud, sur la commune d'Andrésey, vers le Nord dans le Vexin français (cultures céréalières sur de grandes exploitations) ;
- Un **coteau boisé**, qui marque la rupture géomorphologique entre le plateau agricole et les prémices du massif de l'Hautill, à l'Ouest.

La commune se situe dans un secteur concerné par les risques de crues de l'Oise. Par arrêté préfectoral en date du 22 novembre 2002, les études de périmètre et de prévention des risques d'inondation sur treize communes du secteur, dont Maurecourt, ont fait apparaître la nécessité de prendre en compte par anticipation les dispositions du **Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.)**. Un nouveau plan ayant été établi le 22 juin 2004, il convient désormais de tenir compte des dispositions de ce dernier.

### Les espaces naturels

La commune de Maurecourt se caractérise par la présence, sur plus des 2/3 de son territoire, d'espaces naturels, non constructibles : zones agricoles ou espaces naturels.



❶ Les **espaces agricoles**, qui couvrent environ 200 hectares, se trouvent dans l'ouest et le nord-ouest du territoire communal. Ils représentent des espaces protégés, au titre des zones agricoles de la ceinture verte de l'agglomération parisienne.

❷ Les **espaces naturels de la vallée de l'Oise**, bien qu'occupés par des activités humaines (équipements sportifs et de loisirs notamment), les espaces naturels aux abords de l'Oise sont de qualité.

❸ Les **coteaux sont boisés**, notamment à l'extrême Ouest du territoire communal (Plateau de l'Hautill). Il s'agit, pour la plus grande part, de taillis de châtaignier sous réserve de chêne, dont l'exploitation, jusqu'au milieu du 20<sup>ème</sup> siècle, était adaptée aux besoins de la filière bois.

❹ Enfin, il existe également quelques **parcs**, au cœur du tissu urbain, véritables « poumons verts ».

La commune, située aux franges du « Pays du Vexin », a su conserver ses espaces naturels, au point de faire de son cadre de vie sa principale richesse.

### Les espaces naturels protégés

La partie ouest de la commune (secteur agricole et boisé) est recensée en **Espace Naturel Sensible** ce qui témoigne d'une reconnaissance de la valeur patrimoniale de ce secteur non bâti.

Le Conseil Général des Yvelines a institué le 10 juillet 1992 une zone de préemption représentant une surface de 118 hectares au titre des **Espaces Naturel Sensible** sur les zones agricoles à l'ouest de Maurecourt, aux lieux dits « aux » et « Mortemay » (zones A et A-EBC au PLU).

Par ailleurs, le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN), approuvé par le Conseil Général le 24 juin 1994 et mis à jour le 16 avril 1999, préconise sur le territoire de Maurecourt de prendre les dispositions réglementaires visant à assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels par l'affirmation de la fonction de coupe verte et de maîtrise de l'urbanisation pour le plateau situé à l'ouest de la commune (le Glatigny, les Plantins, les Millières, la tour du moulin de Mortemay et le Frécul), de manière à maîtriser la pression urbaine liée à la proximité de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise.

**Des éléments patrimoniaux et historiques à préserver**

Maurecourt ne possède aucun monument ou site, classé ou inscrit.

Cependant, quelques bâtiments anciens ou vestiges de la riche histoire locale sont à prendre en considération (Château de Maurecourt, l'Eglise, la ferme de Bellefontaine, le bâti rural et traditionnel du hameau de Glatigny ; les murs en pierres et clos anciens, symboles du Vexin.

**Les différents espaces urbaniser**

Les espaces urbains représentent 34% du territoire communal (soit environ 125 hectares). Ils sont essentiellement situés le long de la vallée de l'Oise et sur les pentes du coteau qui la borde.

Il existe trois grandes catégories d'habitat sur le territoire communal :

**1. Le centre ancien et le hameau de Glatigny**

La commune dispose d'un centre ancien, qui s'est développé pendant des décennies grâce au dynamisme agricole de Maurecourt, mais également à celui de la batellerie, notamment à partir du milieu du XIXème siècle.

Au nord de la commune, dans le hameau de Glatigny (qui s'étend sur le territoire de Jouy-le-Moutier), subsiste également un bâti rural traditionnel, à préserver.

Le bâti du centre ancien se caractérise par la présence d'anciens corps de ferme (avec cour intérieure) et de petites maisons de ville traditionnelles, typiques du VEXIN (constructions ou hauts murs en pierres à l'alignement ; commerces traditionnels au rez-de-chaussée, essentiellement à proximité de l'église ; hauteurs limitées à R+1 en moyenne ; couleurs dominantes grises ou belges...). Au cœur du centre historique, derrière les murs, se « cachent » de nombreux jardins ou vergers.

**Un centre ancien, caractéristique des villages traditionnels du Vexin, qui regroupe l'essentiel des commerces de proximité ainsi que les principaux équipements administratifs.**

**2. Les opérations de logements collectifs**

Au cœur du tissu pavillonnaire, on retrouve quelques petites opérations de logements collectifs, sociaux ou en accession.

Il s'agit de petites opérations relativement bien intégrées dans leur environnement urbain.

**3. Le tissu pavillonnaire**

Les opérations récentes de logements présentent à Maurecourt, comme ailleurs, un caractère indifférencié, peu susceptible d'améliorer le paysage. Cependant, ces opérations n'ont pas étouffé les composantes de l'identité de Maurecourt, nettement perceptibles au Sud, au centre et à l'Est de la commune.

On distingue deux époques principales de constructions :

- *Les lotissements des années 1950 jusqu'en 1965*

Le long de l'Oise, petit pavillonnaire composé de parcelles de 200 à 600 m<sup>2</sup> de superficie, dont la largeur est souvent inférieure à 10m, maisons de bols, meulière, briques ou enduit R ou R+1. Ces lotissements se caractérisent par une absence d'unité.

- *Les lotissements récents* sur des lots variant de 600 à 1 000 m<sup>2</sup>, où apparaît l'urbanisme « moderne » : large parcelle, large voie.

La maison est posée au milieu de son terrain, ne déterminant que des espaces « lâche » médiocrement composés. On y trouve des maisons de « constructeur » uniformes et répétitives.

Ces quartiers homogènes, certes, ne se distinguent les uns des autres que par de légères modifications de façade ou de clôture.

### 3. Analyse socio-économique

#### a - La population

##### Une commune dont la population croît

En 1999, Maurecourt comprenait 3 489 habitants, soit 13,7% de la population du canton d'Andrésy. Aujourd'hui, elle est estimée à environ 3 800 habitants...

Au cours des 40 dernières années, la population de Maurecourt a plus que doublé, passant de 1729 à 3 489 habitants. Cependant, la commune a connu une croissance démographique fluctuante, au cours des dernières décennies.

##### Caractéristiques de la population

La population majoritaire est composée de familles établies avec des enfants (30 % de moins de 25 ans et plus de 35,2 % de 40-60 ans) et de personnes âgées (25,8 % de plus de 60 ans).

Par contre, les jeunes ménages ou décohabitants (les 25-40 ans : 11 %) ne peuvent rester à Maurecourt pour diverses raisons : inadaptation du parc de logements (du fait des prix élevés et de l'offre réduite de logements intermédiaires), attraction de pôles urbains environnants...

Chez les nouveaux arrivants (arrivé entre 1990 et 1999), ce sont les populations plus jeunes (0-14 ans (28,3%) et 30-39 ans (24,2%)) qui sont les plus représentées.

En effet, ce sont essentiellement des tranches d'âges intermédiaires qui viennent s'installer et plus précisément les 30-39 ans. Ce sont de jeunes couples qui arrivent accompagnés de leurs jeunes enfants (la part des nouveaux arrivants de 0-14 ans est deux fois plus importante que la part des 0-14 ans déjà installés en 1990).

A contrario, la part des plus de 40 ans, qui constitue un peu plus de 1/5 des arrivants, paraît faible puisqu'ils représentent plus de 1/3 de la population communale en 1990.

Enfin, la tranche d'âge concernant les personnes âgées ne constitue que 5,4% des effectifs des nouveaux arrivants alors que cette catégorie d'âge représentait 23,8% de la population résidant dans la commune dès 1990.

Les nouveaux arrivants dans la commune entraînent donc un rajeunissement de la population maurecourtoise, rajeunissement qui s'avère nécessaire et qu'il convient d'encourager, au vu du faible solde migratoire et de la structure par âge de la population.

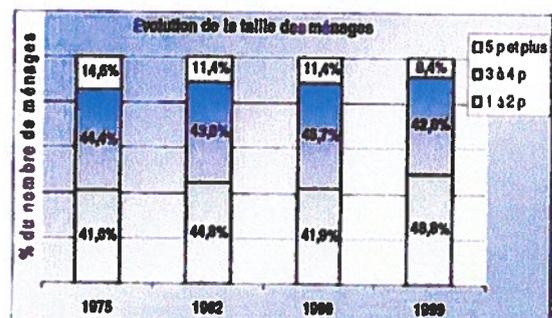
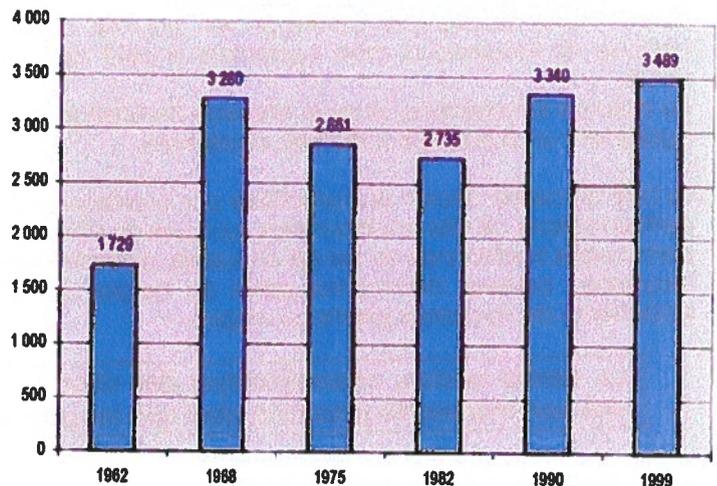
##### Une tendance au vieillissement de la population

La croissance démographique modérée, au cours de la dernière décennie, s'est accompagnée d'un vieillissement de la population.

##### Une importance croissante prise par les petits ménages

La population de Maurecourt est composée d'une majorité de familles avec enfants (51,2% en 1999) ; cependant, la taille moyenne des ménages tend à diminuer (baisse de la fécondité, augmentation des familles monoparentales, vieillissement de la population...): 2,92 en 1990 et 2,76 en 1999.

Evolution de la population



Entre 1975 et 1999, on remarque donc une forte diminution de la part des ménages de grande taille (5 personnes et plus) au profit d'une augmentation de la part des petits ménages (1-2 personnes).

Cette situation reflète **une forte tendance au desserrement des ménages** qui est à rapprocher des phénomènes sociaux actuels (augmentation des familles monoparentales, augmentation des divorces, montée du célibat...) mais également du fort vieillissement qui caractérise la population maurecourtoise (personnes âgées seules).

### Perspectives d'évolution

Les objectifs de la commune sont :

- d'assurer un renouvellement de la population
- d'attirer ou maintenir sur la commune les jeunes ménages, avec enfants
- d'avoir une offre en logement adaptée aux demandes des petits ménages

### b- L'habitat

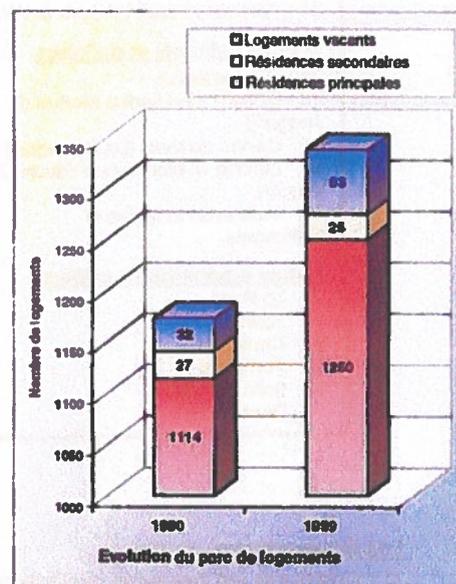
Le parc de logements progresse sensiblement au cours de la dernière décennie, passant de 1 173 unités en 1990 à 1 338 en 1999.

Cette croissance fait ressortir :

- un accroissement de la part des résidences principales
- une diminution du nombre de résidences secondaires, du fait de l'installation définitive des populations des résidences secondaires.
- une faible proportion de logements vacants (4,7%) même si leur nombre augmente légèrement.

Ces 3 points témoignent de la pression urbaine observée sur le secteur et le souhait de la population de s'installer sur la commune pour son cadre de vie et sa situation privilégiée.

L'ancienneté du parc rappelle le riche passé de la commune : en effet, ¼ des logements ont été construits avant 1950.



**Un parc de logements composé essentiellement de pavillons.**

L'habitat individuel est prédominant puisqu'il représente environ les trois quarts du parc de résidences principales de la commune. L'habitat collectif (26,3%) est sous représenté par rapport au département (54,1%).

**Une majorité de propriétaires, source de « rigidité » du marché immobilier local**

Bien que la part des locataires soit moindre qu'au niveau départemental, le parc de logements sociaux n'est pas négligeable sur le territoire communal. En effet, aujourd'hui, la commune compte 196 logements sociaux (soit 14,6 % du parc total).

Actuellement, le déficit au vu de la loi Solidarité Renouvellement Urbains pour ce type de logements est de 66 unités (soit -5,04%).

La réalisation de la ZAC des CARREAUX devrait permettre d'atténuer ce déficit, grâce à la réalisation d'environ 45 unités (déficit d'environ 1,5% après la ZAC).

### Perspectives d'évolution

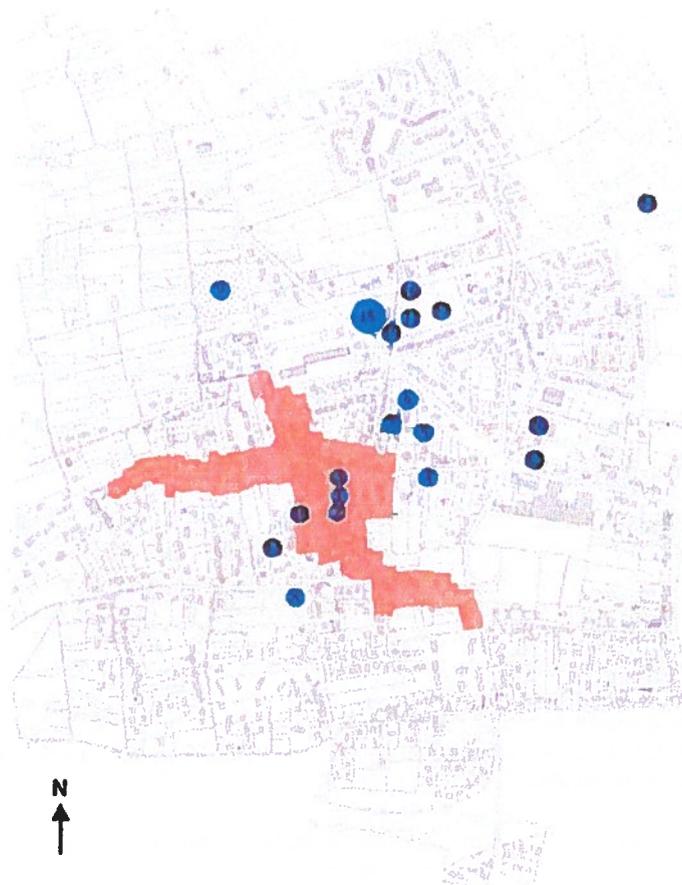
**Le but est de créer 290 logements d'ici 15 ans pour atteindre les objectifs démographiques fixés, mais également pour répondre aux besoins de la population actuelle (desserrement, vieillissement...).**

**Il s'agit également de diversifier le parc de logements pour adapter l'offre à la demande et attirer de nouvelles populations, particulièrement des jeunes ménages.**

### c- Les équipements

La commune dispose d'un tissu d'équipements diversifiés. Hormis le stade, ils se situent essentiellement aux abords du centre ville.

<b>Equipements administratifs</b>	
1	- Mairie
10	- Ateliers communaux
<b>Equipements sportifs</b>	
17	- Ancienne aire de jeux
14	- Terrain de football
15	- Salle arts martiaux (Louis Aragon)
11	- Tennis
<b>Equipements scolaires</b>	
4	- Ecole primaire « les Tilleuls »
5	- Ecole primaire « la Cersale »
6	- Ecole maternelle « la Cersale »
7	- Ecole maternelle Chantebelle
15	- Garderie (Louis Aragon)
15	- Restaurant Scol. Primaire (L. Aragon)
<b>Equipements culturels et de loisirs</b>	
16	- Espace Jeune
15	- Bibliothèque Berthe Marlot (L. Aragon)
15	- Centre de loisirs (Louis Aragon)
8	- Espace G. Blondeau / Square J. Drapier
18	- Maison de la Musique G.Brassens
<b>Autres équipements publics</b>	
2	- La Poste
3	- Eglise
9	- Cimetière
12	- Pompiers
13	- Salle Paroissiale
19	- RAM



#### Les équipements scolaires :

La commune est pourvue de trois groupes scolaires :

- Les Tilleuls : école élémentaire comptant 6 salles de classes et regroupe 136 élèves + une salle polyvalente et une salle « BCD ».

- La commune dispose d'un seul groupe scolaire maternelle composé de deux bâtiments distincts, l'un de deux classes, l'autre de trois classes. L'ensemble des cinq classes constitue l'école maternelle Chantebelle dont la potentialité d'accueil se situe autour de 160 élèves.

- La Cersale (groupe primaire) comptant 8 classes dont une salle RASED, une salle vidéo et une salle Informatique et qui regroupe 116 élèves.

Les maternelles disposent d'un restaurant et les élémentaires d'un autre. Par ailleurs, chaque groupe scolaire est doté de services périscolaires tels que la garderie, l'étude...

La commune ne dispose pas de collège, les élèves étant dirigés vers les établissements de Triel et d'Andrézy. Cependant, devant la saturation de ces deux établissements, la construction d'un collège à Maurecourt a été envisagé par le département qui a finalement édifié le collège Magellan sur Chanteloup-les-Vignes, agrandi et rénové le Collège Montaigne à Conflans Sainte Honorine.



Ecole élémentaire «Les Tilleuls »



Ecole élémentaire « Les Cersales »

**Les équipements sportifs :**

Les équipements existants sont les suivants un stade scolaire, deux salles de sports dans le complexe Louis Aragon, l'une destinée aux arts martiaux, l'autre destinée aux activités de type danse, stretching..., un terrain de football, des terrains de tennis et une ancienne piste d'athlétisme aujourd'hui dégradée et inapte à l'exercice de cette activité.

La présente ZAC permettra, entre autres, de compléter ces équipements sportifs existants en intégrant la création d'une salle multisports dans son périmètre et ce, afin de répondre aux besoins des Maurecourtois, les salles existantes actuellement étant devenues peu fonctionnelles et inadaptées.



Stade



Espace L. ARAGON

**Les équipements socio-éducatifs :**

Maurecourt dispose d'une bibliothèque municipale (Berthe Morisot), d'un R.A.M., d'une ancienne maison dédiée aux activités musicales (G. Brassens), de l'espace Gérard Blondeau et d'un centre de loisirs. Il existe un projet de création d'une maison des Arts dans le cadre du Contrat Régional.

**Les manques et équipements à renforcer**

Aujourd'hui, de nouveaux besoins en termes d'équipements publics, liés aux phénomènes démographiques récents, apparaissent.

Certains équipements publics ne répondent plus aux attentes des maurecourtois : soit ils sont trop **exigus** (salle à vocation culturelle notamment), soit ils sont **peu fonctionnels et inadaptés pour une pratique large du sport** (Salle du complexe Louis Aragon).

**Les domaines à renforcer sont :**

- **le sport (structures inadaptées aux pratiques et aux besoins des Maurecourtois ; insuffisance des équipements couverts pour la pratique sportive) ;**
- **le culturel (salles associatives dont les locaux sont inadaptés, peu fonctionnels).**

Par ailleurs, la surface sportive et socio-éducative théoriquement souhaitable pour une commune de 3 500 habitants est d'environ 47 504 m<sup>2</sup>. Pour l'instant, l'espace réservé à ces activités est de 35 700 m<sup>2</sup> environ sur le territoire communal.

La comparaison de ces deux chiffres fait ressortir un déficit de 11 804 m<sup>2</sup> avec l'idéal théoriquement souhaitable.

**Perspectives d'évolution**

**L'objectif de la commune est de développer le niveau d'équipement en terme sportif et socio-culturel pour permettre la mise en place du projet municipal en faveur de la jeunesse.**

## d- L'emploi

### Une population active en augmentation

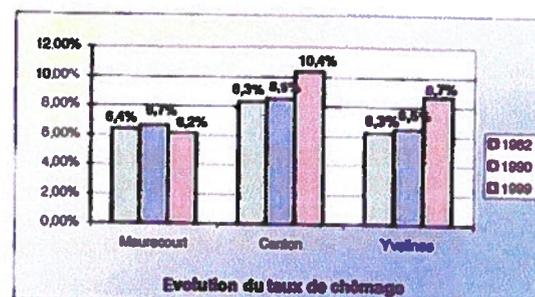
La population active de Maurecourt ne cesse d'augmenter, passant de 1 278 personnes en 1982 à 1 754 en 1999, soit une augmentation de 37 % pour cette période, bien supérieure à celle du département. Cela est, en partie, lié à l'entrée des femmes dans la population active : celles-ci représentaient 41 % des actifs en 1982 et plus de 47 % en 1999.

	Population active	Population totale	Proportion d'actifs dans la commune	Proportion d'actifs dans le département
1982	1 278	2 735	46,7%	47,5%
1990	1 599	3 340	47,9%	48,2%
1999	1 754	3 489	50,3%	48,4%

### Un taux de chômage faible et plutôt stable

Le taux de chômage est stable depuis 1982 et reste à un niveau relativement bas (6,16 % en 1999) comparé aux chiffres du canton ou du département (8,7 % en 1999).

Il est principalement de courte durée (58 % sont au chômage depuis moins d'un an) et touche essentiellement les plus jeunes.



### Une tertiarisation des emplois des actifs de Maurecourt

A Maurecourt, la répartition des actifs par secteur d'activités fait apparaître une sur-représentation des emplois tertiaires.

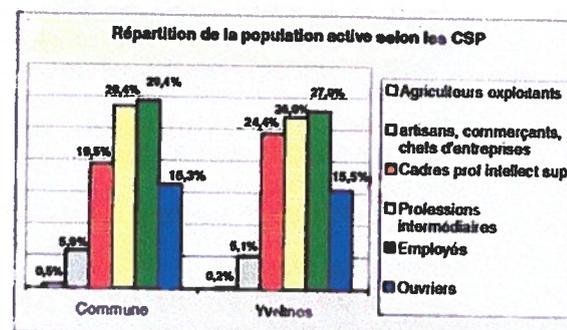
L'industrie, second secteur d'activité, ne regroupe que 17,7% des actifs de Maurecourt, loin derrière le secteur tertiaire.

Enfin, les emplois dans les secteurs de la construction (5,2%) et de l'agriculture (0,5%) sont sous-représentés.

### Une majorité d'employés et de cadres moyens

La répartition par catégories socioprofessionnelles de la commune suit les tendances lourdes du département des Yvelines, les professions intermédiaires et les employés concentrant à eux seuls près de 60 % de la population active.

Il faut aussi noter une légère sous représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures à Maurecourt (19,5 %) par rapport aux chiffres du département (24,4 %).



### Un faible taux d'emploi

Maurecourt comptait 1758 actifs dont 929 hommes et 829 femmes en 1999 (sources INSEE et fichier MIRABELLE).

Le taux d'emploi (nombre d'emplois présents dans la commune/population active totale de la commune) est donc très faible puisqu'il n'est que de 0,26. A titre de comparaison, le taux d'emploi dans les Yvelines est de 0,76.

La concurrence des pôles d'emplois environnants (Cergy-Pontoise, Herblay, La Défense, Paris...) ne permet pas le développement d'un important tissu économique sur le territoire communal.

## Le tissu économique local

### L'agriculture

Il existe un vaste espace agricole sur le plateau, à l'ouest du territoire communal.

Il reste actuellement 4 sièges d'exploitation dans le tissu urbain de Maurecourt.

Selon les résultats communaux de la P.A.C. 2002, 98,26 hectares sur les 365 du territoire communal sont exploités. Cela représente près de 30% de la commune.

### Localisation des zones d'activités

Les commerces et les services sur la commune de Maurecourt sont relativement nombreux. Essentiellement situés sur le centre ville, ils offrent une grande diversité de commerces et de services.

On dénombre sur la commune 25 commerces de détail, dont 10 dans le secteur alimentaire,

Cependant, dans un rayon de 10 kilomètres, plusieurs centres commerciaux sont implantés.

Ces grandes surfaces concurrencent fortement le commerce local, qui a vocation à s'adapter en se positionnant sur la qualité et le service de proximité.

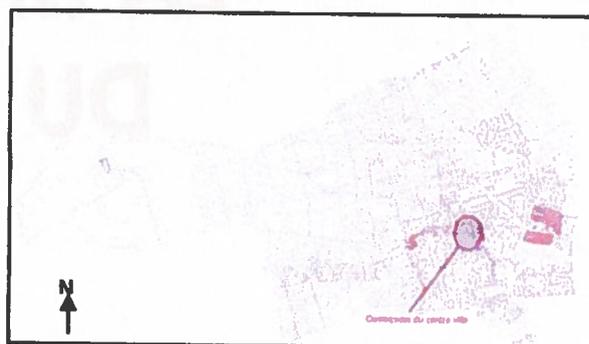


Les commerces du centre ville

Les secteurs où se sont implantées les activités (PME-PMI) se présentent de façon assez dispersée.

Néanmoins, la principale zone se situe à l'Est de la commune, au Sud du lieu dit « La Croix de la Noue », dans un secteur périphérique des anciens chantiers navals.

D'autres établissements sont implantés à l'intérieur du tissu urbain, comme par exemple au lieu dit « La Cote Inverse ».



Localisation des zones d'activités sur le territoire

### Les besoins répertoriés en matière économique :

Malgré la présence de quelques entreprises PME-PMI, regroupées dans 2 petites zones d'activités, et un tissu commercial traditionnel dans le centre ville, le nombre d'emplois est très faible sur le territoire communal.

Les migrations domicile / travail vers d'autres communes sont nombreuses.

Consciente de cette faiblesse, la commune souhaite cependant traiter ce problème dans un cadre intercommunal dont le pôle économique est situé à proximité. En effet, le pôle économique de Conflans Sainte Honorine semble le plus apte à répondre à cet objectif.

### Perspectives d'évolution

L'objectif de la commune est de préserver le potentiel économique local ; de redynamiser le tissu commercial traditionnel local ; de préserver les activités agricoles.

2<sup>ème</sup> partie

# **LA MODIFICATION DU PLU**

# I. Les objectifs des modifications

**Cette modification permet à la commune de Maurecourt d'adapter certaines règles de construction dans différents secteurs et d'harmoniser les espaces en fonction de l'avancement de différents projets d'aménagement :**

## A - Adaptation des règles de constructions

### > Charreterie

En premier lieu, la charreterie est ajoutée à la liste des exemples illustrant le terme d'annexe. Cette précision permet de rappeler la volonté de préserver l'esprit villageois de Maurecourt.

Il convient de préciser qu'il existe une importante variété de types de charreterie. Cependant, leur implantation devra nécessairement être conforme à la notion d'annexe.

### > Hauteur des constructions

La réglementation de la hauteur des constructions en 1AUh, secteur réservé à l'accueil de logements individuels groupés, et 1AUe (secteur à vocation d'équipements), est adaptée afin de permettre plus facilement la mixité des typologies bâties.

Actuellement, le nombre de niveaux admissibles en 1AUh est R+C. La modification permet l'implantation de constructions de type R+C ou R+1+C.

Actuellement, en 1AUe, la hauteur plafond des constructions, mesurée au point haut du faitage ne peut excéder 10 mètres, hors équipements techniques spécifiques (cheminée, antennes...). La modification doit permettre une hauteur plafond des constructions, mesurée au point haut du faitage qui ne peut excéder 11 mètres, hors équipements techniques spécifiques (cheminée, antennes...).

Cette démarche répond à la volonté de la commune de faciliter la réalisation de petites opérations mixtes, en développant un habitat et une typologie bâtie diversifiés, dans le respect du cadre de vie environnant.

### > Création d'un sous-secteur en zone UD

La commune souhaite établir une réglementation spécifique pour le secteur de la confiturerie, située le long de la rue Maurice Berteaux, au sud de la zone de la Croix de la Noue, afin de permettre son extension.

Le projet vise à redynamiser le secteur, répondant ainsi à l'objectif de préservation du potentiel économique local et du maintien de l'activité.

En effet, la concurrence des pôles environnants (Cergy-Pontoise, La défense, Paris...) ne permettant pas le développement d'un important tissu économique sur le territoire communal, il est important de préserver le maintien des activités existantes et de favoriser leur développement.

Cet objectif nécessite de prévoir des règles spécifiques pour le secteur sur lequel est situé le bâtiment industriel qui accueille la confiturerie : en effet, une réorganisation du secteur par la réalisation de travaux et de constructions permettra à l'activité de se maintenir et de se développer.

Dans le nouveau sous secteur dénommé UDA, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (possibilité de construire sur les limites) et au coefficient d'occupation du sol (fixé à 1) sont adaptées au regard de cet objectif.

### > Evolution du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Il convient de préciser qu'un nouveau plan de prévention des risques d'inondation, établi le 22 juin 2004, doit être approuvé.

Le plan actuellement en vigueur, approuvé par le préfet le 22 novembre 2002, est applicable jusqu'au 22 novembre 2005.

A compter du 23 novembre 2005, il conviendra de se référer au document antérieur, le Plan des Surfaces Submersibles, tout en tenant compte des dispositions du nouveau plan.

## **B - Faciliter la réalisation de projets communaux**

### **> Emplacement réservé n°10 : rue Kléber Vasseur (au bénéfice de la commune)**

La réalisation d'un corridor écologique est prévue le long de la rue Kléber Vasseur.

La largeur de 4 m le long de la voie, initialement prévue, est insuffisante pour implanter les espèces végétales nécessaires à ce type de structure : les naturalistes préconisant une largeur de 6 mètres, la surface de l'emplacement réservé se trouve augmentée de 0,6 ha.

La superficie totale est portée à 0,21 ha et concerne pour partie les parcelles situées le long de la voie (parcelles cadastrées n°968, 966, 261, 255, 804, 800, 801, 249, 250, 252, 790, 1013 etc....).

La réalisation de cette structure répond à l'objectif de la commune de préserver les transitions paysagères entre les zones urbaines et naturelles.

### **> Emplacement réservé n°11 : emprise pour voie piétonne**

L'accessibilité de certains quartiers d'habitation et la sécurité des piétons doivent être améliorées.

La création de l'emplacement réservé n° 11 (touchant les parcelles n°220, 221, 222), d'une superficie actuelle de 0,03 ha, fait partie des mesures permettant de concrétiser cet objectif : la voie piétonne facilitera l'accès des résidents du futur lotissement aux équipements publics, notamment aux établissements scolaires, en favorisant la sécurité des futurs élèves.

Cependant, la superficie initialement prévue doit être révisée : en effet, l'emprise longeant la parcelle AH 224 apparaît inutile au regard de l'objectif visé, elle est donc supprimée. Par ailleurs, le projet n'implique pas une largeur de 4 mètres : celle-ci diminue donc à 3,50 mètres.

La superficie de l'emplacement passe donc de 0,03 ha à 0,02 ha.

### **> Création d'un nouvel emplacement réservé pour équipement sportif : ER n°12**

Il a été constaté qu'en matière d'équipements sportifs, les infrastructures actuelles sont inadaptées aux pratiques et sous dimensionnées au regard des besoins croissants des maurecourtols.

Ce déficit a été accentué par le sinistre qui a détruit les vestiaires.

L'équipement actuel est aujourd'hui insatisfaisant : l'ancienne prairie servant de stade d'entraînement est aujourd'hui trop proche des zones d'habitations, ce qui entraîne des nuisances sonores et lumineuses à des heures tardives pour les riverains.

Par ailleurs, l'importante fréquentation du secteur par le public rend difficile l'évolution de certaines espèces faunistiques ou floristiques, ce qui peut compromettre l'avancement du projet de réaménagement des berges mené par la ville, projet qui tend à favoriser la biodiversité.

La commune a donc conçu un projet permettant de renforcer le dispositif d'équipement (réaménagement des terrains d'entraînements, reconstruction des vestiaires après sinistre...) tout en respectant les objectifs relatifs à la qualité de vie sur le territoire (préservation de l'environnement naturel, respect du projet d'aménagement des berges, diminution des nuisances pour les riverains).

Ce projet nécessite la création d'un emplacement réservé de 8703 m<sup>2</sup> situé sur les parcelles cadastrées AD n° 447, 448, 449, 450, 451 et 452.

## II. Les dispositions mises en œuvre dans le PLU

### A - Modifier certaines règles de construction

#### > Zone 1AU

L'article 10 réglementant la hauteur des constructions est corrigé pour le secteur 1AUh : le nombre de niveaux admissibles est R+Combles ou R+1+Combles. Il en est de même pour le secteur 1AUe avec une hauteur plafond des constructions, mesurée au point haut du faîtage qui ne peut excéder 11 mètres, hors équipements techniques spécifiques (cheminée, antennes...).

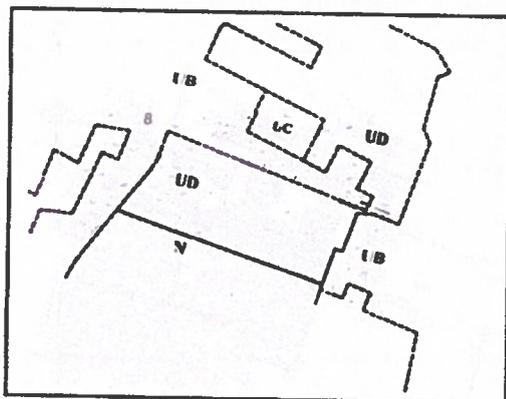
#### > Zones 2 AU, 3 AU et UB

Les charreteries sont ajoutées à la liste d'exemples illustrant la notion d'annexe, dans chaque article concerné. La définition de la charreterie est insérée dans le lexique qui figure aux dispositions générales, article 11.

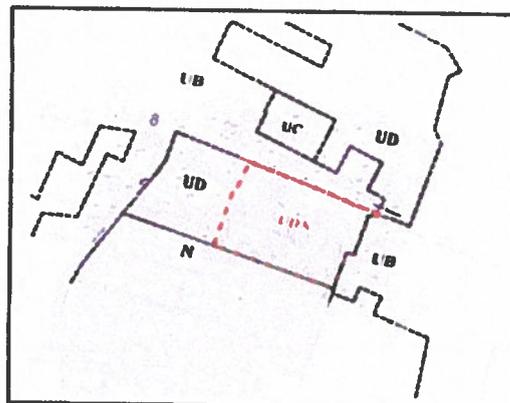
En ce qui concerne la réglementation de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété en zone UB (article 8), les annexes contiguës au bâtiment principal sont autorisées.

#### > Création en zone UD d'un sous-secteur UDA

Ce secteur est destiné à permettre l'extension de la confiturerie.



Zonage avant modification



Zonage après modification

Le secteur reste soumis aux dispositions du règlement de la zone UD, avec des règles plus adaptées à la modernisation de ce bâtiment industriel, en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) et le coefficient d'occupation des sols (article 14).

Ce qui se traduit, dans le règlement, par les précisions suivantes :

Articles	Objet
UD 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>En UDA, autorisation d'implantation des constructions sur une ou plusieurs limites à l'intérieur de la zone si la façade ne comporte pas de vues</li> </ul>
UD 14	<ul style="list-style-type: none"> <li>COS fixé à 1 en UDA.</li> </ul>

## **B - Faciliter la réalisation des projets en adaptant les EPR**

### **> Adaptation de certains emplacements réservés**

Les superficies des emplacements réservés n°10 et 11 sont corrigées et adaptées aux réalisations projetées.

Un emplacement réservé est créé pour l'aménagement d'un équipement sportif. Les priorités des modifications en vue du renforcement du dispositif en équipements sportifs sont liées au regroupement en un même lieu des terrains de football et des réseaux divers (eau, électricité), et à l'aménagement du terrain (implantation des vestiaires après sinistre...), au regard du projet de réaménagement des berges et de l'objectif de diminution des nuisances pour les riverains.

### **> Ce qui se traduit par une modification de l'annexe des emplacements réservés**

<b>avant modification</b>		<b>après modification</b>
ER n° 10 (corridor écologique) : 0,15 ha	→	0,21 ha
ER n°11 emprise pour voie piétonne : 0,03 ha	→	0,02 ha
ER n°12 : néant	→	Création d'un ER de 8703 m <sup>2</sup> pour équipement sportif

### **III Les incidences des modifications**

---

#### **A - Les orientations générales**

Le principe de non atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable est respecté puisque les objets des modifications consistent en :

- des adaptations ponctuelles et mineures des règles de construction (adaptation des règles de hauteur pour le secteur de la zone 1AU réservé à l'accueil de logements individuels groupés et aux équipements ; autorisation de construire, sur une même propriété, en zone UB, des annexes contiguës au bâtiment principal)
- la création d'un sous-secteur en zone UD, dans la perspective de la réhabilitation d'un bâtiment Industriel, en continuité et dans le respect du projet urbain
- une adaptation mineure de la superficie des emplacements réservés n° 10 et 11
- la création d'un emplacement réservé n°12 pour l'aménagement du terrain de sport, répondant aux besoins de la commune et respectant l'environnement.

En outre, ils entrent dans le champ du respect des principes majeurs de la loi SRU modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, c'est-à-dire qu'ils n'entraînent pas :

- de réduction d'un EBC : en ce qui concerne la modification du PLU, la protection émise au titre des espaces boisés classés n'est pas présente sur les secteurs concernés par la modification
- de réduction d'une zone naturelle ou agricole : aucune délimitation de zone N ou A n'est touchée par la modification du PLU
- de réduction d'une protection contre les risques de nuisances : le sous-secteur UDA et l'emplacement réservé n°11 sont situés sur des zones couvertes par un plan de prévention des risques d'inondation. Les constructions et réalisations d'équipements sont conformes aux règles édictées par le PPRI.
- de réduction d'une protection pour la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels : les projets envisagés sur les secteurs concernés respectent les sites, paysages et milieux naturels, conformément à l'objectif de la commune de conserver ses espaces naturels et son cadre de vie
- de graves risques de nuisances.

#### **B - Les documents sectoriels**

Les objets de la modification sont compatibles avec les dispositions des documents supra communaux qui régissent l'Aménagement du territoire, notamment :

- le SDRIF
- le PPRI (Vallée de la Seine, département des Yvelines), arrêté préfectoral en date du 22 novembre 2002. (Il convient de rappeler qu'un PPRI, établi le 22 juin 2004, doit être approuvé).
- Le schéma départemental des espaces naturels (SDEN) ....

## **C - Les impacts des modifications du PLU**

### **1. SUR LES MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES**

**L'hydrologie** R.A.S.

#### **Les autres milieux naturels et espaces boisés**

Il n'est pas porté atteinte à la préservation des espaces naturels et des espaces boisés. R.A.S.

### **2. SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

**La qualité de l'air** R.A.S.

**Les réseaux** R.A.S.

**La collecte et le tri des déchets** R.A.S.

### **3. SUR LE MILIEU HUMAIN**

R.A.S.

### **4. SUR LE CADRE DE VIE**

**Sur la sécurité** R.A.S.

#### **La gestion des chantiers**

Les projets devraient engendrer des chantiers peu importants dans la commune.

Toutefois, leur réalisation étalée dans le temps devrait permettre de réguler les effets des chantiers.

Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. En revanche, il faut veiller à :

- limiter les perturbations dans les réseaux divers,
- assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants,
- assurer une surveillance permanente des travaux.

Département  
des Yvelines

MAURECOURT



Mairie de  
Maurecourt

Rue du  
Maréchal Leclerc  
78780 - MAURECOURT

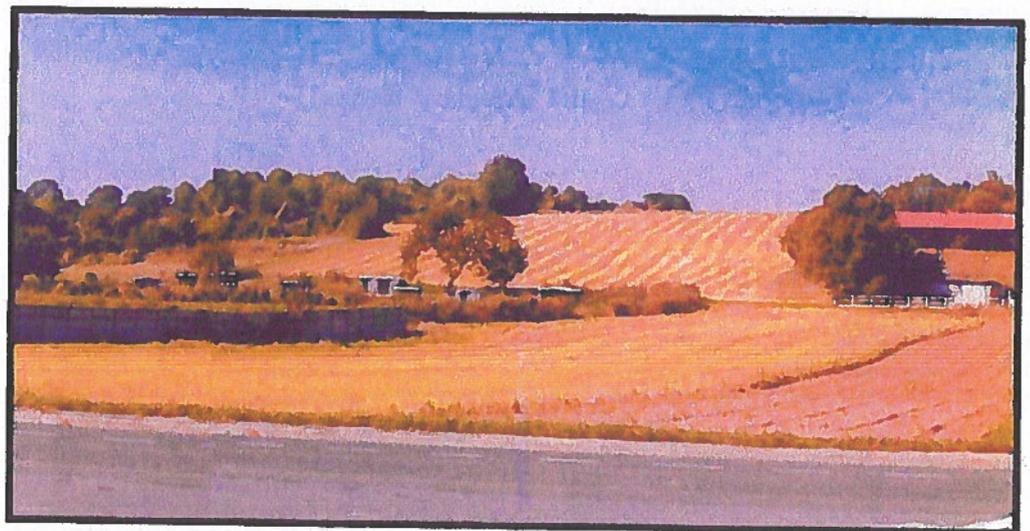
Tél : 01 39 70 23 20  
Fax : 01 39 70 65 69

# COMMUNE DE Maurecourt

## MODIFICATION

Dossier approuvé par délibération du 25 octobre 2006

Arrêté par DCM le 09 octobre 2003  
Approuvé par DCM le 12 juillet 2004



# Règlement

Vu pour être annexé à la délibération  
du 25/10/06.  
Pour le Maire,  
L'adjoint délégué,



JOËL LEBASIER.



Agence SIAM  
1 place de Chevry  
91190 Gif sur Yvette  
01 60 12 69 00  
siam.siam@wanadoo.fr



## TITRE I :

### DISPOSITIONS GENERALES

#### **Article 11 - LEXIQUE**

---

**Bâtiment ou construction annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, qui peut être accolé ou non à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin, charreterie...).

**Charreterie :**

Il s'agit d'un bâtiment annexe en charpente non clos de murs ou de toute autre cloison situé sur le même terrain que la construction principale. Il peut être accolé ou non à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

## TITRE II :

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES URBAINES

***Les zones urbaines « U » englobent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.***

#### Les zones urbaines

- La zone UA correspond au centre traditionnel du village autour de l'église.
- La zone UA\* correspond aux secteurs de bâti ancien ayant un caractère architectural à conserver.
  
- La zone UB concerne les secteurs pavillonnaires et extensions plus récentes relativement denses du bourg.
- La zone UB\* correspond au secteur à vocation d'habitat qui sera réalisé à court terme dans le cadre d'un aménagement sur l'ensemble de la zone au regard des objectifs définis dans les « orientations d'aménagement spécifiques ».
  
- La zone UC concerne les secteurs à vocation d'habitat dense.
  
- La zone UD accueille les activités économiques de la commune. Un sous-secteur UDA identifie le secteur sur lequel est localisé le bâtiment industriel qui accueille la confiserie.

# ZONES UB et UB\*

## ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

### **SONT INTERDITS :**

#### **En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
  - \* de bâtiments à vocation industrielle,
  - \* d'installations classées,
  - \* de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services de plus de 100 m<sup>2</sup> de SHON en UB,
  - \* de bâtiments d'exploitation agricole,
  - \* d'entrepôts,
  - \* des constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.

#### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les centres hippiques.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les garages en nombre supérieur à deux unités par unité foncière.
- Les garages en sous-sol dans le secteur inondable reporté au PPRI en vigueur.

#### **En matière de démolitions :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

## ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### **RAPPEL :**

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

- Toutes constructions ou utilisations du sol dans le périmètre du PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 novembre 2002 (annexé au présent règlement) sont soumises aux dispositions et réglementations de ce document.

### **SONT ADMIS :**

**Les constructions ou installations dont les équipements publics et collectifs ainsi que leurs dépendances sous réserve :**

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone respectant les orientations d'aménagement spécifiques en UB\*.

**Ainsi que les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :**

- La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services de moins de 100 m<sup>2</sup> de SHON en UB.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UB 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Dans les zones à risques liés aux anciennes carrières, les projets d'occupation ou d'utilisation du sol pourront être refusés, ou soumis à l'observation des prescriptions spéciales en application des articles R 111.2 et R 111.3 du Code de l'Urbanisme.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).
- Pour les constructions situées à l'Est des rues du Maréchal de Lattre de Tassigny, Maurice Hamel et de Choisy, le premier niveau de plancher habitable devra être situé au-dessus de la cote 24,89 NGF orthométrique.

## **ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.**

**Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.**

### **ACCES :**

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 3 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

## ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

#### Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.

- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

### **3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés**

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdits.

#### **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (Voir annexe « Collecte et traitement des déchets »).

### **ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales seront implantées à 5 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

#### **EXEMPTIONS :**

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissement), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Des dispositions différentes pourront être admises en UB\* sous réserve que le programme de constructions réponde au schéma d'aménagement d'ensemble de la zone fixé par les « orientations d'aménagement spécifiques ».

#### **EXCEPTIONS :**

- Les bâtiments annexes pour lesquels elle n'est pas réglementée.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

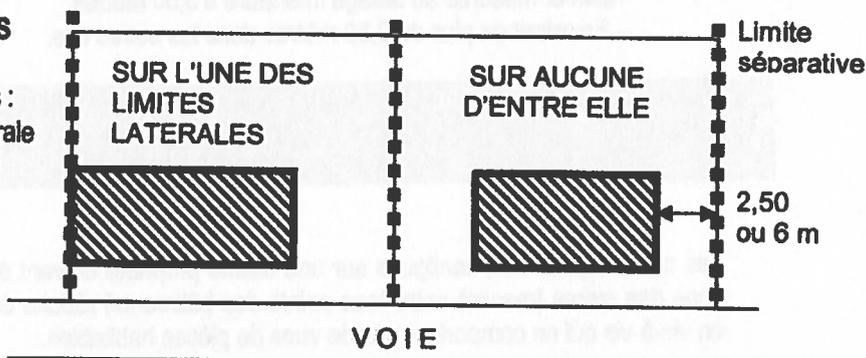
## ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- Soit, sur une limite séparative latérale
- Soit, sur aucune d'entre elle



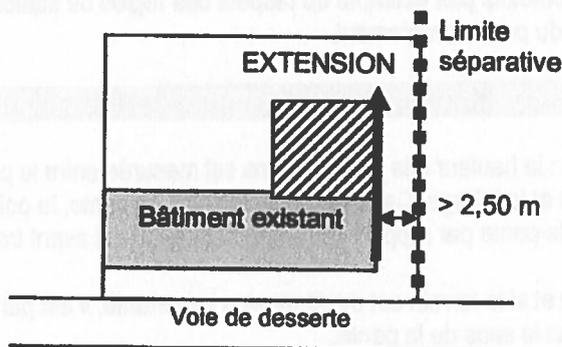
Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins 2,50 m des limites séparative si elles ne comportent pas de vues.
- au moins 6 m de la limite séparative si elles comportent des vues.

(la seconde fenêtre d'une pièce habitable peut être considérée comme jour secondaire si elle est placée à une hauteur de 1,80 mètre à partir du plancher)

### EXEMPTIONS :

- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Des dispositions différentes pourront être admises en UB\* sous réserve que le programme de constructions réponde au schéma d'aménagement d'ensemble de la zone fixé par les « orientations d'aménagement spécifiques ».
- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles de prospect, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci le long de la limite séparative latérale à la condition de ne pas ouvrir de vues sur la façade en vis-à-vis.



### EXCEPTIONS :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

- Les constructions annexes (telles que les abris de jardins, garages, charreteries...) contiguës ou non pourront être implantés :
  - En limite séparative et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 3,50 mètres.
  - En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 8 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments) réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables.

Elles devront satisfaire aux règles de prospects mentionnées dans les articles UB 6 et UB 7 permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

La construction d'une annexe contiguë au bâtiment principal est autorisée.

Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements), des dispositions différentes pourront être admises.

Des dispositions différentes pourront être admises en UB\* sous réserve que le programme de constructions réponde au schéma d'aménagement d'ensemble de la zone fixé par les « orientations d'aménagement spécifiques ».

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

### ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UB 12 et UB 13 du présent règlement.

### ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**RAPPELS (Cf. lexique) :** la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+1+ combles (7 mètres à l'égout du toit).
- La hauteur des annexes contiguës ou non au bâtiment principal ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

#### **EXCEPTIONS :**

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les équipements publics, les ouvrages techniques de grande hauteur et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

### **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Si le projet jouxte une construction de valeur ou en bon état, un gabarit identique devra être respecté.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.

#### **LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

#### **LES TOITURES**

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### **Les pentes**

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

### **Les ouvertures**

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :  
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :  
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

### **Les matériaux**

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les teintes seront choisies dans les tons rouge brun flammé ou sable et champagne et devront éviter les tons monocordes. Dans le cas de ravalement, les teintes seront rosé, ocre jaune clair ou ocre beige.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- L'emploi du shingle est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite, sauf les panneaux solaires.

## **LES FACADES**

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

### **Les matériaux**

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

### **Les ouvertures**

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et seront peintes de couleur (Île-de-France) vert tilleul à vert wagon, bleu lagon à bleu canard, rose corail à rouge Biarritz ou rose orangé. Cette prescription ne concerne pas les commerces.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

## LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures traditionnelles sont composées soit de murs en pierre, soit de haies végétales, soit d'un muret surmonté d'un grillage, d'une grille, de palissade ou de lices en bois.
- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

## LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

## ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPEL :

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

### GENERALITES

- **Habitat** 2 places par logement aménagées sur la propriété ou dans la construction + 1 place visiteur pour deux lots en cas de lotissement ou constructions groupées.
- **Activités** 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON liée à l'activité.
- **Autres (équipements publics et collectifs)**  
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

## ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m<sup>2</sup>, elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs).

- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

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

Le COS est fixé à 0,30

Toutefois, il n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.

#### **DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION en UB**

*(cf. art. L. 121-1-1 du Code de l'Urbanisme inséré par Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 18 Journal Officiel du 3 juillet 2003)*

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.
- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.
- En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

# ZONE UD

## ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

#### En matière de commerces et d'activités :

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
  - \* des constructions à usage d'activités même non classées, si elles sont susceptibles de présenter un risque de pollution de la nappe d'eau souterraine,
  - \* des constructions de locaux d'activités génératrices de nuisances phoniques ou atmosphériques,
  - \* des installations susceptibles de nuire à la bonne tenue de la zone,
  - \* des installations susceptibles d'utiliser des transports routiers de grand gabarit dès lors que les voies routières et les accès à créer risquent d'être insuffisants,
  - \* des constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.

#### En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- L'ouverture de décharges, d'entrepôts, ...
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les garages en nombre supérieur à deux unités par unité foncière.
- Les garages en sous-sol dans les secteurs inondables reportés au PPRI en vigueur.

#### En matière de démolitions :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

#### En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation, non destinées à l'habitat directement lié à ces établissements et installations autorisés dans la zone et dans la limite d'un logement par unité d'exploitation.

## ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPEL :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Toutes constructions ou utilisations du sol dans le périmètre du PPRi de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 novembre 2002 (annexé au présent règlement) sont soumises aux dispositions et réglementations de ce document.
- La publicité et l'affichage sont régis par la loi 79-1150 du 29 décembre 1979.

### **SONT ADMIS :**

**Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux, ou d'activités scientifique et technique, et les équipements qui y sont liés ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités sous réserve :**

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- de ne pas augmenter de manière significative les besoins en infrastructure et réseaux,

**Sont aussi admis les conditions particulières fixées ci-après :**

- La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure.
- Les installations classées.
- Les aménagements et extensions mineures des habitations existantes à des fins d'amélioration et d'entretien.
- Les antennes relais pour téléphones portables feront l'objet d'un accord préalable.
- Les extensions ou les créations d'activités dans le secteur de la Croix de la Noue au coin des rues Maurice Hamel et Maurice Berteaux.
- Dans les zones à risques liés aux anciennes carrières, les projets d'occupation ou d'utilisation du sol pourront être refusés, ou soumis à l'observation des prescriptions spéciales en application des articles R 111.2 et R 111.3 du Code de l'Urbanisme.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).
- Pour les constructions situées dans les secteurs à risques d'inondations, le premier niveau de plancher habitable devra être situé au-dessus de la cote 24,89 NGF orthométrique.

## **ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.**

**Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.**

### **ACCES :**

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 4 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

### **ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **5. Assainissement**

##### Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Les établissements ne devront apporter aucun risque de pollution pour les eaux souterraines.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement.
- Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si leur température est inférieure à 20°C et sous réserve de l'avis du service de la Navigation.
- Les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec l'autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et suivant les modalités et conditions qu'elle fixera.

##### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

- En cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

#### **6. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés**

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrés sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installés dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les nouvelles antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

### **ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées au delà d'un retrait 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

#### **EXEMPTIONS :**

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.

#### **EXCEPTIONS :**

- Sauf retrait imposé au document graphique, les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (type postes de transformation E.D.F. et les détenteurs G.D.F.) peuvent être implantés à partir de l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

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

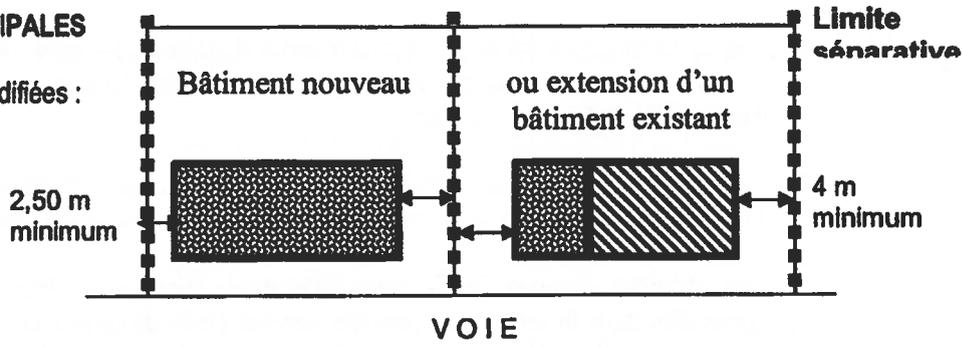
Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

### ➤ LIMITES SEPARATIVES DE ZONE

#### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions doivent être édifiées :

- sur aucune d'entre elles



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

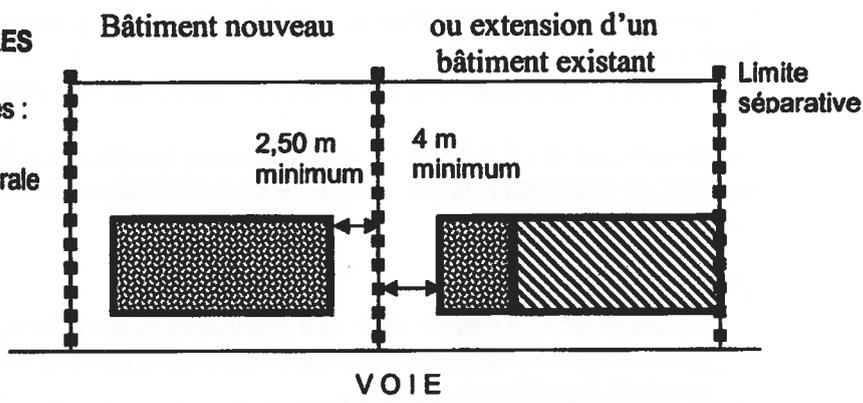
- une distance égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m des limites séparatives si la façade comporte des vues éclairant des bureaux et des locaux de travail (pour les bâtiments d'activités) ou des pièces principales d'habitation (séjour et chambre) pour les logements de fonction de gardiennage.
- une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m des limites séparatives si la façade est aveugle ou ne comporte pas de vues éclairant des pièces secondaires.

### ➤ LIMITES SEPARATIVES A L'INTERIEUR DE LA ZONE

#### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions doivent être édifiées :

- soit sur aucune d'entre elles
- soit sur une limite séparative latérale



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- une distance égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m des limites séparatives si la façade comporte des vues éclairant des bureaux et des locaux de travail (pour les bâtiments d'activités) ou des pièces principales d'habitation (séjour et chambre) pour les logements de fonction de gardiennage.
- une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m des limites séparatives si la façade est aveugle ou ne comporte pas de vues éclairant des pièces secondaires.

(la seconde fenêtre d'une pièce habitable peut être considérée comme jour secondaire si elle est placée à une hauteur de 1,80 mètre à partir du plancher)

### EXCEPTIONS :

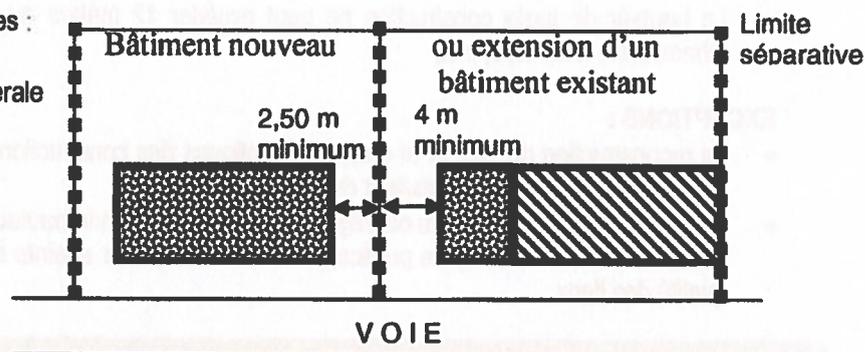
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

### Pour le sous secteur UDA :

### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions doivent être édifiées :

- soit sur aucune d'entre elles
- soit sur une limite séparative latérale



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- une distance égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m des limites séparatives si la façade comporte des vues éclairant des bureaux et des locaux de travail (pour les bâtiments d'activités) ou des pièces principales d'habitation (séjour et chambre) pour les logements de fonction de gardiennage.
- Si la façade est aveugle ou ne comporte pas de vues éclairant des pièces secondaires, la construction pourra être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives à l'intérieur de la zone.

(La seconde fenêtre d'une pièce habitable peut être considérée comme jour secondaire si elle est placée à une hauteur de 1,80 mètre à partir du plancher)

### EXCEPTIONS :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 4 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments). Cette distance est portée à 8 m si il existe des ouvertures principales sur la façade.

Elles devront satisfaire aux règles de prospects mentionnées dans les articles UD 6 et UD 7 permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

### ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UD 12 et UD 13 du présent règlement.

## ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**RAPPELS (Cf. lexique) :** la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faitage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres au faitage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

### EXCEPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les équipements publics, les ouvrages techniques de grande hauteur et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives devront se conformer aux annexes du présent règlement.
- Les clôtures sur les limites séparatives internes à la zone ne pourront compter des parties pleines sur plus du tiers de leur surface. Elles ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres.
- Les panneaux indiquant la raison sociale et l'activité des entrepreneurs ou artisans doivent être implantés sur le mur de construction (façade et pignon) ou intégrés à la clôture ou à ses murs. Ils ne devront jamais dépasser le faitage desdites constructions. En sus, toute implantation de panneau publicitaire est interdite.

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, ...), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.

- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

#### LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.

### ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

#### RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

#### DISPOSITIONS GENERALES :

##### Activités commerciales de bureaux et de services, commerces, artisanat :

- . 60% de la SHOB (bureaux et services)
- . 30% de la SHOB (artisanat, industriel)

Dépôts : 15% de la SHOB

Habitat : 2 places / logement

Autres : Défini en fonction des besoins et de la destination des lieux.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 10% de leur nombre sera admise.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique clairement établie d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions neuves.

### ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les marges d'isolement en limite de zone doivent être plantées d'une rangée d'arbres de haute tige complétée par une haie vive suffisamment dense pour former un écran visuel.
- Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, ...

- Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnés en unités inférieures à 500 m<sup>2</sup> et 50 m de longueur par des haies similaires.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

#### **ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS est fixé à 0,60.

En UDA, le COS est fixé à 1

La SHON de la partie d'habitation ou gardiennage ne peut dépasser 20% de la SHON de la partie industrielle réalisée sur la parcelle.

Toutefois, il n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.

## TITRE III :

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES A URBANISER

**Les zones à urbaniser « AU » englobent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

**Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les futures occupations du sol. Les constructions y sont autorisées :**

- **soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.**
- **soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.**

#### Les zones à urbaniser

- ❑ **La zone 1 AU peut recevoir des constructions à vocation principale d'habitat et des équipements publics à vocation sportive et cela à court terme dans le cadre d'un aménagement sur la totalité du périmètre. Conformément au plan de zonage et aux prescriptions qui figurent dans les « orientations d'aménagement spécifiques », elle se compose de quatre secteurs qui sont différenciés de la manière suivante :  
secteur 1AUr : logements individuels diffus ; secteur 1AUh : logements individuels groupés ;  
secteur 1AUc : logements collectifs ; secteur 1AUE : équipements publics.**
- ❑ **La zone 2 AU a une vocation dominante d'habitat et pourra recevoir des constructions à moyen terme au fur et à mesure de la réalisation de l'équipement de la zone.**
- ❑ **La zone 3 AU a également une vocation exclusivement d'habitat et pourra recevoir des constructions à moyen terme au fur et à mesure de la réalisation de l'équipement de la zone.**
- ❑ **La zone AU a également une vocation dominante d'habitat mais ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification du PLU.**

# ZONE 1AU

## ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

### **SONT INTERDITS :**

#### **Secteurs 1AUr – 1AUh – 1AUc (habitat) :**

##### **En matière d'activités :**

- les implantations
  - de bâtiments à vocation industrielle,
  - d'installations classées,
  - de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou de bureaux et services,
  - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
  - d'entrepôts.

##### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, centres hippiques.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

##### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

#### **Secteur 1AUe (équipement) :**

##### **En matière d'activités :**

- les implantations
  - de bâtiments à vocation industrielle,
  - d'installations classées,
  - de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou de bureaux et services,
  - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
  - d'entrepôts.

##### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- Les constructions à usage d'habitation non destinées à l'habitat du personnel communal ou nécessaire au gardiennage ou à l'entretien des équipements publics ou collectifs.

##### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

## ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).

**SONT ADMISES sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone respectant les orientations d'aménagement spécifiques » :**

**Les constructions ou installations non interdites en 1AU 1 sous réserve :**

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage

### Secteurs 1AUr – 1AUh – 1AUc (habitat) :

- les constructions à usage d'habitations
- les vérandas si leur surface est inférieure à 15 m<sup>2</sup>
- les abris de jardins si leur surface est inférieure à 5 m<sup>2</sup> et s'ils respectent les conditions des articles 1AU6, 1AU7 et 1AU11
- les garages individuels
- Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif
- Les aménagements paysagers et de loisirs
- Les circulations douces

### Secteur 1AUe (équipement) :

- les constructions à usage d'équipements publics
- Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif
- Les aménagements paysagers et de loisirs
- Les circulations douces

## ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

*L'organisation générale de la desserte doit respecter les principes d'accès et de piquages sur les voies existantes, figurant aux documents graphiques.*

*Des adaptations pourront être admises sous réserve de ne pas remettre en cause ce schéma de desserte général.*

#### **DESSERTE ET VOIRIE :**

*Les voies nouvelles et cheminements piétonniers seront réalisés selon les coupes identifiées aux documents graphiques et annexées en fin de règlement.*

*Les voies de plus de 60 mètres et desservant plus de 5 logements doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre à tous les véhicules, notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.*

#### **ACCES :**

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

*Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 3 mètres de largeur.*

*L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.*

### **ARTICLE 1 AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. EAU POTABLE**

*Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.*

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées :**

- *Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.*
- *L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.*

##### **Eaux pluviales :**

- *Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.*

#### **3. RESEAUX DIVERS**

- *Les réseaux doivent être enterrés sauf impossibilité technique reconnue.*
- *Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.*

#### **Collecte des déchets :**

*Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (Voir annexe « Collecte et traitement des déchets »).*

### **ARTICLE 1 AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Non réglementé*

**ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :*

**Secteur 1AUr (habitat peu dense) :**

- Les constructions principales seront implantées à au moins 3 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).
- Les portes d'accès aux garages seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

**Secteur 1AUh (habitat groupé) :**

- Les constructions principales seront implantées à au moins 3 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).
- Les portes d'accès aux garages seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

**Secteur 1AUc (habitat dense) :**

- Non réglementée.

**Secteur 1AUe (équipement) :**

- Les équipements publics et collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

*Ces règles s'appliquent également aux voies privées existantes ou à créer.*

*Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.*

**Les bâtiments annexes ne sont pas réglementés**

**ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.*

*Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU, les constructions seront implantées :*

**Secteur 1AUr (habitat peu dense) :**

- Soit sur une limite ;
- Soit à au moins 6 mètres des limites séparatives, si il existe des vues directes ;
- Soit à au moins 2,50 mètres s'il n'en existe pas.

**Secteur 1AUh (habitat groupé) :**

- Soit sur une limite ;
- Soit à au moins 4 mètres des limites séparatives, si il existe des vues directes ;
- Soit à au moins 2,50 mètres s'il n'en existe pas.

**Secteur 1AUc (habitat dense) :**

- Soit sur les deux limites ;
- Soit sur une limite ;
- Soit à au moins 6 mètres des limites séparatives, si il existe des vues directes ;
- Soit à au moins 4 mètres s'il n'en existe pas.

**CONSTRUCTIONS ANNEXES pour les secteurs 1AUr et 1AUh :**

Les constructions annexes, abris de jardins, garages non accolés peuvent être implantés en limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m mesurée au faitage.

**Secteur 1AUe (équipement) :**

- Soit sur une limite ;
- Soit à au moins 1,90 mètres des limites séparatives, quelque soit la vue ;

**ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU, les constructions seront implantées :

**Secteur 1AUr (habitat peu dense) :**

Interdit

Seuls les bâtiments annexes non contigus à la construction principale devront respecter les prescriptions des articles 1AU 7 et 1AU 11 du présent règlement.

**Secteur 1AUh (habitat groupé) :**

La distance horizontale comptée entre deux constructions principales sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, si il existe des vues directes, soit à au moins 2,50 mètres s'il n'en existe pas.

**Secteur 1AUc (habitat dense) :**

La distance horizontale comptée entre deux constructions principales sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres des limites séparatives, si il existe des vues directes, soit à au moins 4 mètres s'il n'en existe pas.

**Secteur 1AUe (équipement) :**

Non réglementée.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

**ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :

**Secteur 1AUr (habitat peu dense) :**

L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la surface de chaque parcelle.

**Secteur 1AUh (habitat groupé) :**

L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la surface de chaque parcelle.

**Secteur 1AUc (habitat dense) :**

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la surface de chaque parcelle.

**Secteur 1AUe (équipement) :**

Non réglementé.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

Dans tous les cas, cette emprise ne sera pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 1AU 12 et 1AU 13 du présent règlement.

## ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**RAPPELS (Cf. lexique) :** la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faitage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

### Secteur 1AUr (habitat peu dense) :

La hauteur plafond des constructions, mesurée par rapport au niveau de la bordure des voies, ne peut excéder 9 mètres au faitage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux admissibles est R+ combles.

La hauteur plafond des constructions annexes, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 3,5 mètres au faitage.

### Secteur 1AUh (habitat groupé) :

La hauteur plafond des constructions, mesurée par rapport au niveau de la bordure des voies, ne peut excéder 9 mètres au faitage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux admissibles est R+ combles ou R + 1 + combles.

La hauteur plafond des constructions annexes, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 3,5 mètres au faitage.

### Secteur 1AUc (habitat dense) :

La hauteur plafond des constructions, mesurée par rapport au niveau de la bordure des voies, ne peut excéder 13 mètres au faitage hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

### Secteur 1AUe (équipement) :

La hauteur plafond des constructions, mesurée au point haut du faitage ne peut excéder 11 mètres, hors équipements techniques spécifiques (cheminée, antennes...).

## ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.

### DANS LES SECTEURS 1 AUr, h, et c (habitat) :

#### **LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

#### **LES TOITURES**

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

##### **Les pentes**

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 27° et 45° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Le faitage principal de la construction sera parallèle à la voie desservant la façade avant de la construction. Cependant, les faitages des constructions s'implantant à l'angle de deux voies pourront être parallèle à chacune de ces voies.

##### **Les ouvertures**

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :  
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :  
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

##### **Les matériaux**

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les teintes seront choisies dans les tons : rouge brun flammé ou sable et champagne et devront éviter les tons monocordes.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de shingle, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

#### **LES FACADES**

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

### **Les matériaux**

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie. Dans le cas de ravalement, les teintes seront rosées, ocre jaune clair, ocre beige ou ton pierre.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

### **Les ouvertures**

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et seront peintes de couleur (Île-de-France) vert tilleul à vert wagon, bleu lagon à bleu canard, rose corail à rouge Biarritz ou rose orangé. Le blanc pourra être autorisé.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
- Une lecture plus contemporaine peut être accordée suivant les rapports entre les pleins et les vides.

### **LES CLOTURES**

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures traditionnelles sont composées soit de murs en pierre, soit de haies végétales, soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un grillage, d'une grille, de palissade ou de lices en bois. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.
- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Les portails et portillons devront être peints. Les portails lorsqu'ils existent, devront être implantés à l'intérieur de la parcelle privative à au moins 5 mètres de la limite privé/public de façon à permettre la création de places de stationnement de jour non closes, réservées à l'acquéreur.
- Sur les voies :  
Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales, préférées aux essences de type thuya.  
Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.
- En limite séparative  
Les clôtures seront de préférence réalisées par des murets de faible hauteur (inférieure à 0,50 m) ou piquets bois ou métalliques surmontés de grillage et doublés de haies d'essences locales.

### **LES RESEAUX**

- Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.  
Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

#### **DANS LE SECTEUR 1 AUe (équipement) :**

L'implantation de bâtiments doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

## **ASPECT ARCHITECTURAL**

*Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :*

- *une simplicité des volumes*
- *une unité et une qualité des matériaux utilisés.*

## **LES CLÔTURES**

*Des clôtures extérieures et intérieures (si elles existent) devront s'intégrer au paysage où elles sont installées. L'utilisation de haies plantées respectant les essences locales ou des matériaux tels que le bois, d'une hauteur maximum de 2 mètres reste à privilégier. D'autres matériaux tels que des grillages, ou dispositifs à claire voie pouvant être aussi employés mais devant recevoir l'accord de la commune. Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.*

## **LES RESEAUX**

- *Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.*

## **ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **RAPPEL :**

- *Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.*
- *Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.*

### **GENERALITES**

*Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.*

#### **Secteur 1AUr (habitat peu dense) :**

*2 places par logement, dont 1 couverte.*

#### **Secteur 1AUh (habitat groupé) :**

*2 places par logement, dont 1 couverte.*

#### **Secteur 1AUc (habitat dense) :**

*1 place par logement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON (avec 1 place de stationnement minimum par unité), + 1 place banalisée sans pouvoir être privative par tranche de 10 logements.*

#### **Secteur 1AUe :**

*Les besoins en stationnement seront définis en fonction de la destination de l'équipement public.*

## **ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- *Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.*
- *Les aires de stationnement collectives ou « visiteurs » doivent être plantées.*
- *Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.*
- *Les peupliers sont interdits.*
- *Les haies repérées aux documents graphiques devront être conservées ou remplacées.*

**ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**Secteur 1AUr (habitat peu dense) :**

**La SHON globale est fixée à 7 800 m<sup>2</sup>.**

**Secteur 1AUh (habitat groupé) :**

**La SHON globale est fixée à 4 500 m<sup>2</sup>.**

**Secteur 1AUc (habitat dense) :**

**La SHON globale est fixée à 4 800 m<sup>2</sup>.**

**Secteur 1AUe (équipement) :**

**Non réglementé.**

# ZONE 2AU

## ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

### **SONT INTERDITS :**

#### **En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
  - \* de bâtiments à vocation industrielle,
  - \* d'installations classées,
  - \* de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services, d'une SHON supérieure à 400 m<sup>2</sup> pour les secteurs déjà affectés à de l'activité,
  - \* de bâtiments d'exploitation agricole,
  - \* d'entrepôts,
  - \* des constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.

#### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les centres hippiques.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

#### **En matière de démolitions :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

## ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### **RAPPELS :**

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).

## **SONT AUTORISEES :**

**Sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructures et des réseaux nécessaires figurant dans le schéma de principe des « orientations d'aménagement spécifiques » :**

*Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées à l'article 2AU 1 à condition de ne pas compromettre l'aménagement et la constructibilité des parcelles voisines.*

*Les constructions et installations existantes liées à de l'activité sans changement d'affectation dans le cadre d'une mutation, et sous réserve de ne pas porter atteinte ni à son fonctionnement ni au site environnant.*

**Certaines constructions devront, en outre, satisfaire les conditions suivantes :**

- *Pour les secteurs déjà affectés à de l'activité artisanale ou commerciale les bâtiments ne devront pas dépasser 400 m<sup>2</sup> de SHON.*
- *Les affouillements et exhaussements du sol seront autorisés s'ils sont directement liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.*
- *La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.*
- *L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article 2AU 1, installés avant la date d'approbation du PLU.*

## **ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.**

*L'organisation générale de la desserte doit respecter les principes d'accès et de piquages sur les voies existantes, figurant aux documents graphiques.*

*Des adaptations pourront être admises sous réserve de ne pas remettre en cause ce schéma de desserte général.*

### **ACCES :**

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

*Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.*

*L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.*

*En outre, les sorties de garage sont interdits sur la RD 55.*

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

*Les voies nouvelles et cheminements piétonniers seront réalisés selon les coupes identifiées aux documents graphiques.*

*Les voies de plus de 60 mètres et desservant plus de 5 logements doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères... – de faire aisément demi-tour.*

## ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **7. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **8. Assainissement**

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

#### Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.  
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

### **9. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés**

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

#### **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (Voir annexe « Collecte et traitement des déchets »).

## ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

### **Non réglementé**

## ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront implantées conformément aux marges de reculement indiquées au document graphique. Si aucune prescription n'est indiquée les constructions principales seront implantées à 5 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou à créer.

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Pour les parcelles implantées le long de la RD 55, les annexes ne pourront pas s'implanter en limite séparative de fond de parcelle de manière à conserver une qualité paysagère donnant sur le front de rue départementale.

#### **EXCEPTIONS :**

- Les bâtiments annexes pour lesquels elle n'est pas réglementée.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

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

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Les constructions principales seront implantées conformément aux indications figurant au document graphique. Si aucune prescription n'est indiquée les constructions principales sont en retrait de limites séparatives.

Et les façades doivent être implantées à :

- Soit 4,00 m minimum de la limite séparative si elles ne comportent pas de vues.
- Soit 8,00 m minimum de la limite séparative si elles comportent des vues.

(la seconde fenêtre d'une pièce habitable peut être considérée comme jour secondaire si elle est placée à une hauteur de 1,80 mètre à partir du plancher)

#### **EXCEPTIONS :**

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

#### **LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :**

- Les constructions annexes, (abris de jardins, garages, charreterie...) contiguës ou non peuvent être implantés en limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m mesurée au faitage.

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

Une seule construction à usage d'habitation pourra être édifiée sur chaque lot.

Seules les annexes sont autorisées conformément aux articles 2AU 7 et 2AU 11 du présent règlement.

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

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

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 25%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 2AU 12 et 2AU 13 du présent règlement.

### **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**RAPPELS (Cf. lexique) :** la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faitage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

La hauteur de toute construction mesurée hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.), ne peut excéder 8,50 mètres au faitage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faitage.

#### **EXCEPTIONS :**

- Les équipements publics, les ouvrages techniques de grande hauteur et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## **ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.

### **LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

### **LES TOITURES**

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

#### **Les pentes**

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

- Le faitage principal de la construction sera parallèle à la voie desservant la façade avant de la construction. Cependant, les faitages des constructions s'implantant à l'angle de deux voies pourront être parallèle à chacune de ces voies.

#### **Les ouvertures**

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :  
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :  
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

#### **Les matériaux**

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les teintes seront choisies dans les tons rouge brun flammé ou sable et champagne et devront éviter les tons monocordes. Dans le cas de ravalement, les teintes seront rosées, ocre jaune clair, ocre beige ou ton pierre.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de shingle, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

### **LES FACADES**

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit. Les teintes seront choisies dans les tons pierre, beige rosé ou coquille d'oeuf.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

#### **Les matériaux**

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

#### **Les ouvertures**

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et seront peintes de couleur (Ile-de-France) vert tilleul à vert wagon, bleu lagon à bleu canard, rose corail à rouge Biarritz ou rose orangé.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
- Une lecture plus contemporaine peut être accordée suivant les rapports entre les pleins et les vides.

## **LES CLOTURES**

- *Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures traditionnelles sont composées soit de murs en pierre, soit de haies végétales, soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un grillage, d'une grille, de palissade ou de lices en bois. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.*
- *Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.*
- *Les portails et portillons devront être peints. Les portails lorsqu'ils existent, devront être implantés à l'intérieur de la parcelle privative à au moins 5 mètres de la limite privé/public de façon à permettre la création de places de stationnement de jour non closes, réservées à l'acquéreur.*
- **Sur les voies :**  
*Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales, préférées aux essences de type thuya. Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.*
- **En limite séparative**  
*Les clôtures seront de préférence réalisées par des murets de faible hauteur (inférieure à 0,50 m) ou piquets bois ou métalliques surmontés de grillage et doublés de haies d'essences locales.*

## **LES RESEAUX**

- *Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés. Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.*

## **ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **RAPPEL :**

- *Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.*
- *Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.*

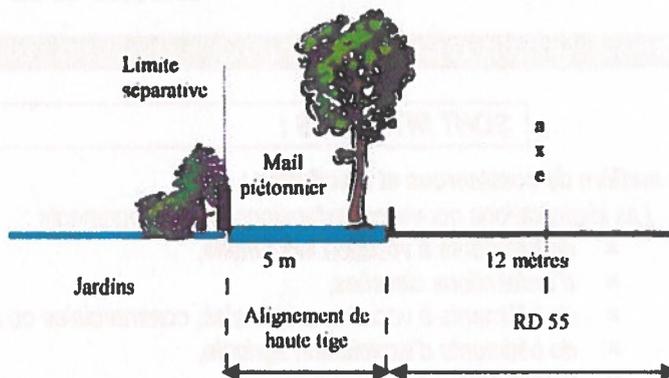
### **GENERALITES**

- **Habitat**                    *2 places par logement aménagées sur la propriété, dont 1 couverte intégrée à la construction.*
- **Activités**                *1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.*
- **Autres (équipements publics et collectifs)**  
*Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).*

## **ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- *Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.*
- *Les aires de stationnement collectives ou « visiteurs » doivent être plantées.*
- *Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.*
- *Les peupliers sont interdits.*

- Les haies repérées aux documents graphiques devront être conservées ou remplacées.
- Le long de la RD 55, un aménagement paysager sera imposé dans la marge de recul inconstructible respectant la coupe ci-contre.



## ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,30 pour les secteurs déjà urbanisés

Toutefois, il n'est pas applicable :

- aux équipements publics
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs

Une SHON globale de 2 917 m<sup>2</sup> (soit 1 617 m<sup>2</sup> + 1 300 m<sup>2</sup>) est fixée pour les 2 ilots à urbaniser.

## ZONE 3AU

### ARTICLE 3AU 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

#### **SONT INTERDITS :**

##### **En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
  - \* de bâtiments à vocation industrielle,
  - \* d'installations classées,
  - \* de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services,
  - \* de bâtiments d'exploitation agricole,
  - \* d'entrepôts,
  - \* des constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.

##### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les centres hippiques.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

##### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les garages en sous-sol
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

##### **En matière de démolitions :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

### ARTICLE 3AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **RAPPELS :**

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

- Dans les zones à risques liés aux anciennes carrières, les projets d'occupation ou d'utilisation du sol pourront être refusés, ou soumis à l'observation des prescriptions spéciales en application des articles R 111.2 et R 111.3 du Code de l'Urbanisme.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).

**SONT AUTORISEES sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone respectant les orientations d'aménagement spécifiques :**

*Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances et annexes qui leur sont directement liées telles que garage, abris de jardin, clôtures, et sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 3AU 1.*

*Les constructions liées à des équipements d'infrastructure.*

*Les équipements publics et privés et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.*

**Certaines constructions devront, en outre, satisfaire les conditions suivantes :**

- *Les affouillements et exhaussements du sol seront autorisés s'ils sont directement liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.*
- *La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.*

### **ARTICLE 3AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.**

*L'organisation générale de la desserte doit respecter les principes d'accès et de piquages sur les voies existantes, figurant aux documents graphiques.*

*Des adaptations pourront être admises sous réserve de ne pas remettre en cause ce schéma de desserte général.*

#### **ACCES :**

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

*L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.*

#### **DESSERTE ET VOIRIE :**

*Les voies nouvelles et cheminements piétonniers seront réalisés selon les coupes identifiées aux documents graphiques (3,50 mètres minimum).*

*Les voies de plus de 60 mètres et desservant plus de 5 logements doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères... – de faire aisément demi-tour.*

**ARTICLE 3 AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**10. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**11. Assainissement**

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

**De plus,**

- Les ouvrages privatifs devront être munis de dispositifs anti-retour, afin d'éviter tous dommages dans le cas de mise en charge du réseau collectif.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.  
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

**12. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés**

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

**Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (Voir annexe « Collecte et traitement des déchets »).

**ARTICLE 3 AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**Non réglementé**

## ARTICLE 3AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront implantées conformément aux marges de reculement indiquées au document graphique. Si aucune prescription n'est indiquée les constructions principales seront implantées à 5 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou à créer.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

### EXCEPTIONS :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs

## ARTICLE 3AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Les constructions principales seront implantées conformément aux indications figurant au document graphique. Si aucune prescription n'est indiquée les constructions principales sont en retrait de limites séparatives.

Et les façades doivent être implantées à :

- Soit 5,00 m minimum de la limite séparative si elles ne comportent pas de vues.
- Soit 8,00 m minimum de la limite séparative si elles comportent des vues.

(la seconde fenêtre d'une pièce habitable peut être considérée comme jour secondaire si elle est placée à une hauteur de 1,80 mètre à partir du plancher)

### EXCEPTIONS :

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

### LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

- Les constructions annexes, (abris de jardins, garages, charreterie...) contiguës ou non peuvent être implantés en limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m mesurée à l'égout du toit.

## ARTICLE 3AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une seule construction à usage d'habitation pourra être édifiée sur chaque lot..

Seules les annexes sont autorisées conformément aux articles 3AU 7 et 3AU 11 du présent règlement.

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ARTICLE 3AU 9 : EMPRISE AU SOL

*L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 20% de la superficie du terrain.*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.*

*Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 3AU 12 et 3AU 13 du présent règlement.*

## ARTICLE 3AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**RAPPELS (Cf. lexique) :** *la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faitage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.*

*Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.*

*La hauteur de toute construction mesurée hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.), ne peut excéder 10 mètres au faitage.*

*La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faitage.*

### **EXCEPTIONS :**

- *Les équipements publics, les ouvrages techniques de grande hauteur et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.*

## ARTICLE 3AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- *L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - *au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants*
  - *aux sites et paysages naturels ou urbains*
  - *à la conservation des perspectives monumentales.**
- *Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.*
- *Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.*
- *Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.*
- *Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale ou enterrées.*
- *Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).*
- *Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture (etc...), la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.*

## **LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les avants corps et décrochements ne sont admis que si leurs proportions restent inférieures à l'importance de la maison et l'organisation de son plan le justifie.
- Les saillies et tous éléments de décor tels que fers forgés, contreforts, poteaux décoratifs, cheminées monumentales sont interdites.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

## **LES TOITURES**

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### **Les pentes**

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) pour lesquels un traitement différent pourra être adopté. Ils pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Le faitage principal de la construction sera parallèle à la voie desservant la façade avant de la construction.
- Il n'y aura pas de débordement de toiture en pignon. En bas des pentes, la corniche sera limitée à 30 centimètres, gouttière comprise.

### **Les ouvertures**

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :  
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :  
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

### **Les matériaux**

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Les couvertures des volumes principaux sont réalisées en tuiles plates avec un nez n'excédant pas 2 centimètres d'épaisseur ou en ardoises naturelles.
- Seuls les tons brun / rouge clair nuancé, pour les tuiles ou noir pour les ardoises sont autorisés.
- L'emploi de fibro-ciment, de shingle, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

## **LES FACADES**

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

### **Les matériaux**

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie. Les maçonneries crépies seront grattées avec modénatures en enduit taloché. Dans le cas de ravalement, les teintes seront rosées, ocre jaune clair, ocre beige ou ton pierre.

- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes. Elles seront accolées à ladite construction principale.

#### **Les ouvertures**

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et seront peintes de couleur (Ile-de-France) vert tilleul à vert wagon, bleu lagon à bleu canard, rose corail à rouge Biarritz, rose orangé ou blanc.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
- Une lecture plus contemporaine peut être accordée suivant les rapports entre les pleins et les vides.

#### **LES CLOTURES**

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures sont composées de haies vives doublées d'un grillage métallique plastifié de couleur verte. L'ensemble ne dépassera pas 1,50 mètres.
- Ces haies seront constituées de végétaux (minimum trois espèces persistantes et trois espèces caduques).

##### **Végétaux caducs :**

Abélie  
Erable champêtre  
Charme  
Callicarpe  
Cognassier  
Cornouiller  
Noisetier commun  
Fusain d'Europe  
Spirée Vanhoutte  
Viome Fragante

Abélia  
Acer Campestris  
Carpinus Betulus  
Callicarpa Badinieri  
Chaenomeles  
Cornus Sanguinea ou Alba  
Corylus Avellana  
Euonymus Europaeus  
Spiraea x Vanhouttei  
Viburnum Fragans

##### **Végétaux persistants :**

Epine Vinette  
Buis  
Chaléf  
Houx  
Mahonie  
Osmanthus  
Laurier Cerise  
Laurier du Portugal  
Laurier tin  
Photinie  
If commun

Berberis  
Buxus Sempervirens  
Elaeagnus x Ebbingei  
Ilex  
Mahonia Aquifolium  
Osmanthus  
Prunus Laurocerasus  
Prunus Lusitanica  
Viburnum tinus  
Photinia red Robin  
Taxus Baccata

*Les thuyas et les cupressus sont proscrits.*

- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Les portails et portillons devront être peints. Les portails lorsqu'ils existent, devront être implantés à l'intérieur de la parcelle privative à au moins 5 mètres de la limite privé/public de façon à permettre la création de places de stationnement de jour non closes, réservées à l'acquéreur.
- Des piliers constitués de pierres de ton clair ou de maçonnerie recouverte d'enduit de ton pierre, identique à celui des maisons, seront construits en accompagnement des portails et entrées.
- Les plans des clôtures sur rue et des limites séparatives latérales et arrière devront être annexés aux plans du permis de construire.

## **LES RESEAUX**

- Les réseaux seront enterrés.

## **LES SOUS SOLS**

- Le stationnement en sous sol est interdit.  
Cependant, les caves en sous sols sont autorisées avec la prise en compte par les acquéreurs des précautions nécessaires à l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales ainsi qu'à l'étanchéité de toutes les parties enterrées des ouvrages de construction (relevages, drainages et étanchéité à la charge de l'acquéreur).

## **ARTICLE 3AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **RAPPEL :**

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

## **GENERALITES**

3 places par logement aménagées sur la propriété, dont 1 au moins, intégrée au logement ou située dans un garage couvert.

Autres (équipements publics et collectifs)

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

## **ARTICLE 3AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Les aires de stationnement collectives ou « visiteurs » doivent être plantées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les peupliers sont interdits.
- Les haies repérées aux documents graphiques devront être conservées ou remplacées.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre en respectant les caractéristiques suivantes :

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, des arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

## **ARTICLE 3AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

### Secteur Ouest :

La SHON globale est fixée à 3 766 m<sup>2</sup>.

### Secteur Est :

La SHON globale est fixée à 1 783 m<sup>2</sup>.

Un COS de 1 pourra être appliqué aux équipements publics.

## ANNEXES :

### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

<b>N° de référence</b>	<b>Localisation</b>	<b>Superficie</b>	<b>Bénéficiaire</b>
<b>1</b>	Voie future A 184	12,00 ha	Etat
<b>2</b>	Voie future V 88 et échangeur avec A 184	16,00 ha	Etat
<b>3</b>	Création d'un jardin public	0,46 ha	Commune
<b>4</b>	Création de jardins familiaux	0,37 ha	Commune
<b>5</b>	Rectification de carrefour	0,01 ha	Commune
<b>6</b>	Cheminement berges de l'Oise/ Hautil	1,4 ha	Commune
<b>7</b>	Cheminement piéton vélo	2,8 ha	Commune
<b>8</b>	Rectification du carrefour avenue Maurice Berteaux/ RD 55	0,02 ha	Commune
<b>9</b>	Liaison sente des Carrières/ Chemin de la Ville de Paris	0,07 ha	Commune
<b>10</b>	Cheminement piétonnier le long de la rue Kleber Vasseur	0,21 ha	Commune
<b>11</b>	Création d'une liaison pour désenclaver le secteur naturel depuis la rue Maurice Berteaux	0,02 ha	Commune
<b>12</b>	Aménagement d'un terrain de sport	0,87 ha	Commune