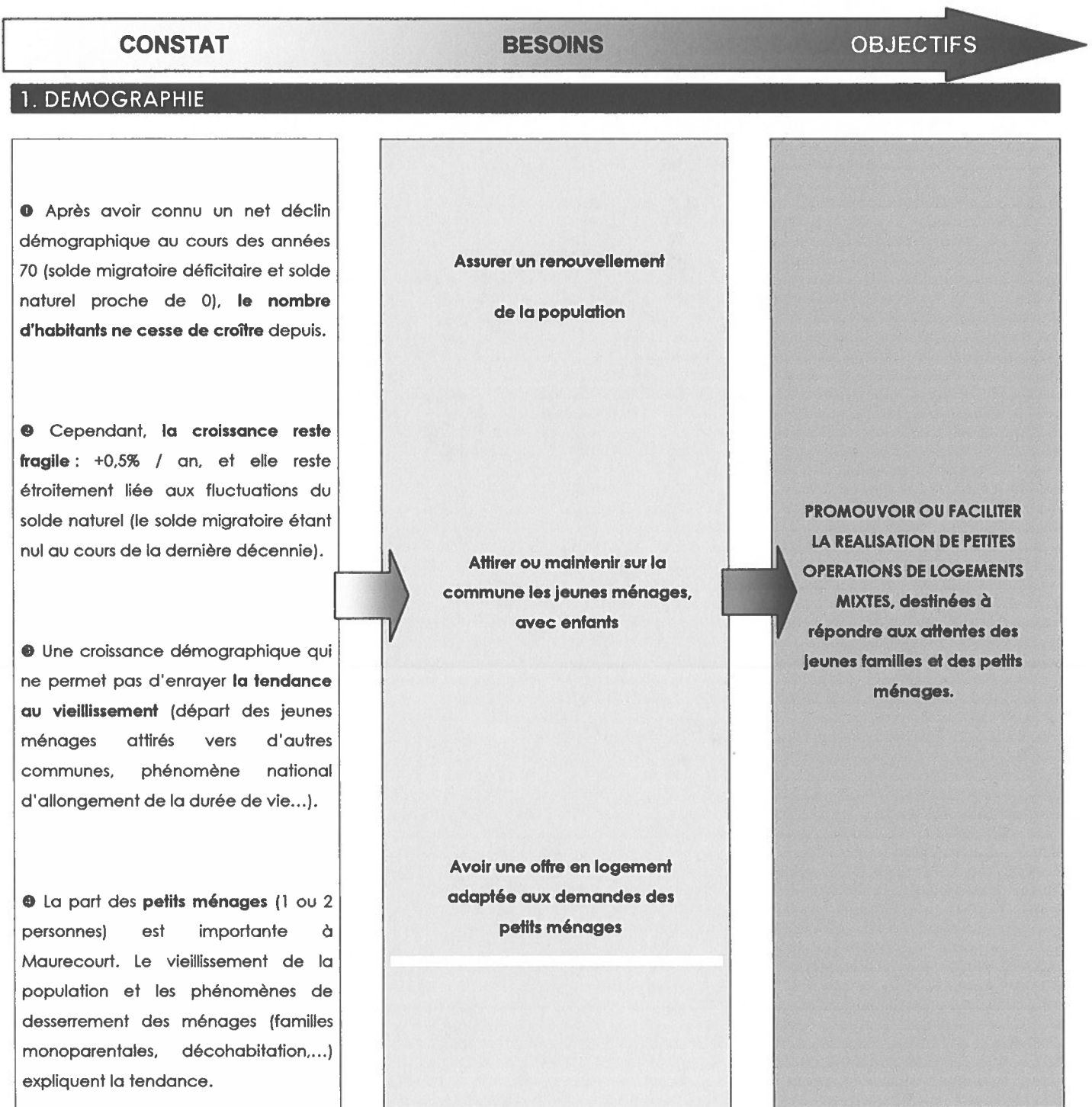


TROISIEME PARTIE

*" Justification des choix retenus
dans le projet d'aménagement
et de développement durable au regard des
objectifs et principes définis à l'article L. 121-1
du Code de l'Urbanisme"*

Chapitre 9 – LES BESOINS ET OBJECTIFS DU PROJET COMMUNAL

9.1 – DU CONSTAT AUX OBJECTIFS ...





2. HABITAT

① Un parc de résidences principales composé essentiellement de **logements individuels**.

② Une majorité de **grands logements**, du fait de la part prédominante de logements individuels.

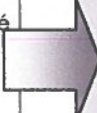
③ Une **majorité de propriétaires**, source de « rigidité » du marché immobilier local.

④ Un **parc ancien** non négligeable (près d'1/4 des logements a été construit avant 1950).

⑤ Un **parc social, non négligeable**, qui représente près de **15% du parc total**.

Par contre, peu de logements en **accession aidée** (maisons de ville ou habitat groupé), notamment pour les primo-accédants.

⑥ Un secteur, proche de Paris, qui connaît une **forte pression urbaine** du fait de la rareté du foncier.



Créer environ 290 logements d'ici 15 ans pour atteindre les objectifs démographiques fixés, mais également pour répondre aux besoins de la population actuelle (dessalement, vieillissement...)

Diversifier le parc de logements pour adapter l'offre à la demande et attirer de nouvelles populations, particulièrement des jeunes ménages.



PROMOUVOIR LA DIVERSITE DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS DANS LES FUTURES OPERATIONS D'AMENAGEMENT



3. ACTIVITES ET EMPLOIS

❶ Une population active qui croît, mais qui vieillit.

❷ Un faible taux de chômage.

❸ Une majorité de professions intermédiaires.

❹ Cependant, de nombreuses migrations domicile-travail (seulement 10,6% résidant à Maurecourt travaillent sur la commune), du fait de la proximité de grandes zones d'emplois (Cergy-Pontoise, Herblay, Poissy...) et de la faiblesse du taux d'emploi

❺ Trois petits pôles d'activités existent sur le territoire communal :

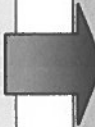
1. Zone d'Activités Economiques « la Croix de la Noue » (PME-PMI),
2. Zone de « la Côte inverse »,
3. Quelques commerces et activités libérales dispersés dans le centre ville.

Cependant, ils sont fortement concurrencés par les pôles économiques environnants.



Préserver le potentiel économique local

Redynamiser le tissu commercial traditionnel local.



PRESERVER UN EQUILIBRE HABITAT / EMPLOI, EN PERENNISANT ET EN VALORISANT LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

GERER LE SUJET EN S'ASSOCIANT AU PÔLE ECONOMIQUE DE CONFLANS SAINTE HONORINE (NIVEAU INTERCOMMUNAL)



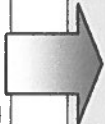
4. EQUIPEMENTS PUBLICS

❶ Commune dotée d'un **bon niveau** d'équipements publics, dits de « proximité ».

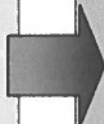
❷ **Quelques locaux et équipements devenus exigus et parfois inadaptés**, du fait de leur fréquentation.

❸ Certaine « **dépendance** » lorsqu'il s'agit d'accéder à des équipements plus spécifiques : salle de spectacles, équipements sportifs...

❹ Ils se répartissent essentiellement à **proximité du centre ville** (équipements administratifs, scolaires et associatifs) et dans le **quartier des Carreaux** (pôle socio-culturel et enfance au nord du centre ville).



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.



CREER DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS PUBLICS POUR REpondre AUX ATTENTES DE LA POPULATION



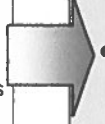
5. PAYSAGES ET ESPACES NATURELS

❶ Un territoire communal couvert aux 2/3 par des **espaces naturels** (espaces agricoles et boisés), dont Espace Naturel Sensible et protection des lisières d'un massif boisé de plus de 100 hectares.

❷ Une **activité agricole** encore très présente, notamment sur le plateau.

❸ **Des berges de l'Oise** partiellement mises en valeur.

❹ Des **entrées de ville** peu mises en valeur.



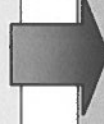
Protéger et mettre en valeur les espaces naturels.

Valoriser les berges de l'Oise.

Préserver les transitions paysagères entre les zones urbaines et naturelles.

Pérenniser l'activité agricole.

Traiter qualitativement les entrées du village.

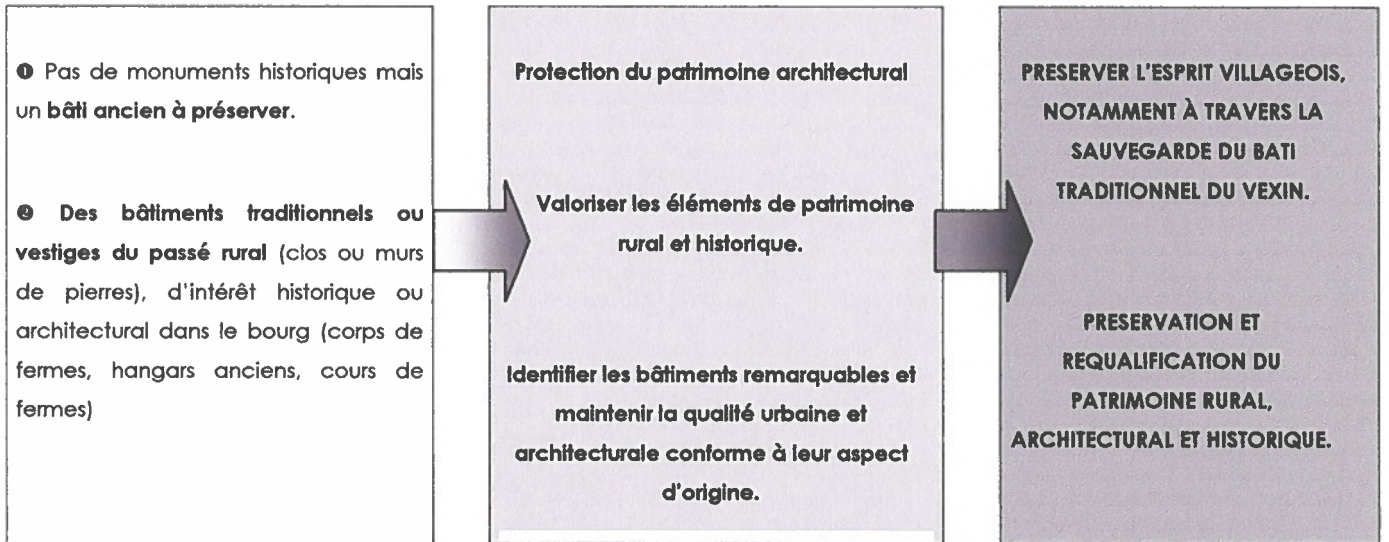


PRESERVER UN CADRE ET UNE QUALITE DE VIE DE QUALITE.

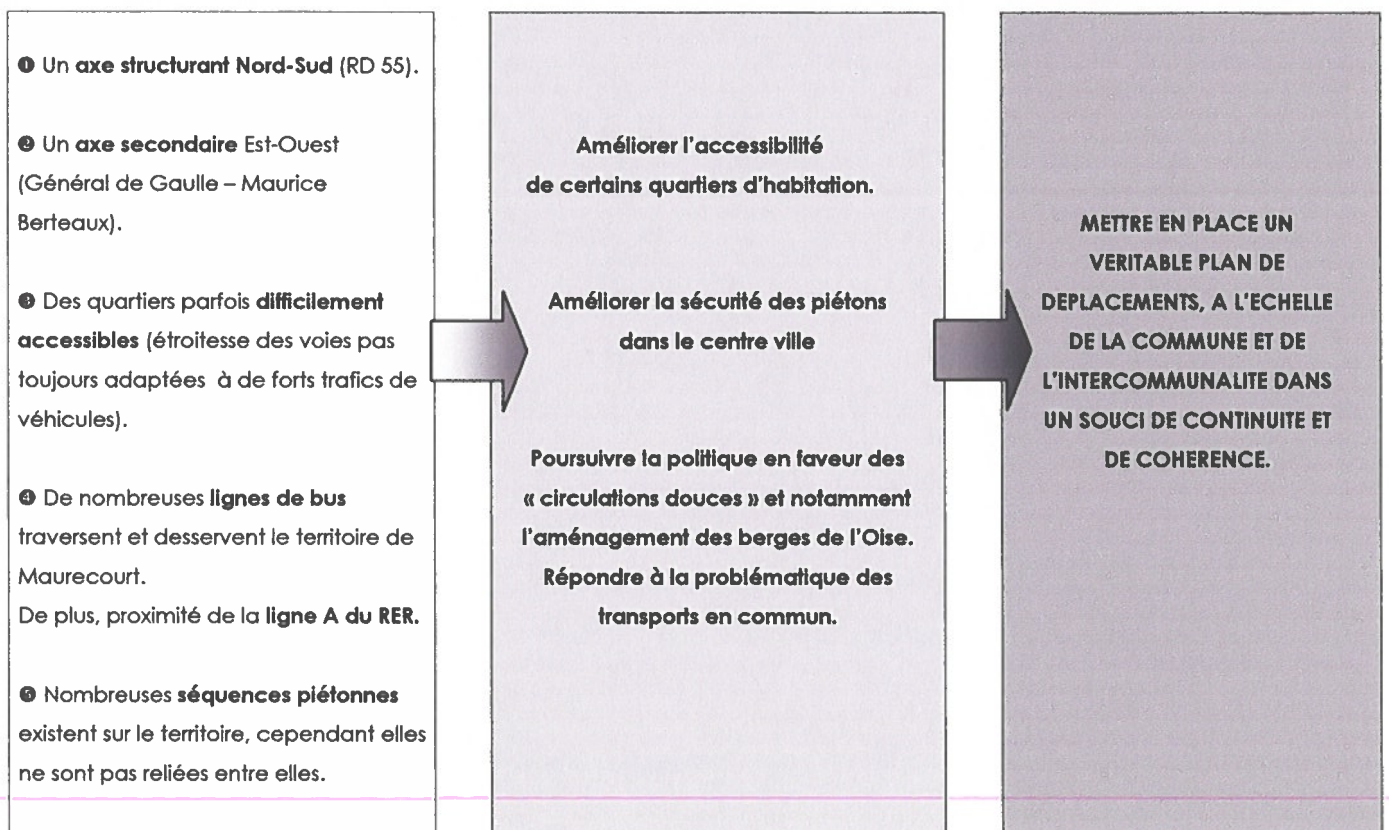
PROTEGER LA COMMUNE CONTRE UNE URBANISATION INCONTROLÉE ET VALORISER LES ENTREES DE VILLE.



6. PATRIMOINE



7. CIRCULATION ET DESSERTE



9.2 – DES OBJECTIFS AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ...



UNE GESTION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE : UN EQUILIBRE ENTRE ESPACES BÂTIS ET NATURELS	
<p>PROMOUVOIR OU FACILITER LA REALISATION DE PETITES OPERATIONS DE LOGEMENTS MIXTES, DESTINEES A REPONDRE AUX ATTENTES DES JEUNES FAMILLES ET DES PETITS MENAGES.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - UN OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE de 4 500 habitants à l'horizon 2015 - UN BESOIN de créer environ 290 logements entre 1999 et 2015. - UN DEVELOPPEMENT URBAIN MODERE, réalisé sous forme de petites opérations, peu consommatrices d'espaces et intégrées dans l'environnement, dans la continuité de la zone agglomérée. - PROTECTION des franges de transition entre le milieu urbain et le milieu agricole
UNE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	
<p>PRESERVATION DES ESPACES NATURELS</p>	<ul style="list-style-type: none"> - PROTEGER les espaces boisés contre le mitage et la destruction. - VALORISER les espaces boisés et coteaux boisés pour leur rôle paysager, écologique et environnemental. - VALORISER les espaces naturels le long de l'OISE.
<p>PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - PRESERVER les paysages agricoles : accroître la diversité paysagère et initier une dynamique des paysages agricoles et naturels (chemins ruraux, fossés, clos, arbres isolés). - FAVORISER le maintien de l'activité agricole. - PROTEGER mutuellement les habitations et les exploitations des nuisances.

OBJECTIFS **ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

UNE DIVERSITE URBAINE ET SOCIALE	
UNE MIXITE SOCIALE	<ul style="list-style-type: none"> - OFFRIR de nouveaux logements diversifiés tant dans leur typologie que dans leurs types de financement. - PERMETTRE la construction de logements locatifs de petites et moyennes superficies
UN RENFORCEMENT DU TISSU D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE SERVICES	<ul style="list-style-type: none"> - RENFORCER les services et équipements en fonction des besoins des habitants. - CONFORTER les pôles d'équipements existants. - LOCALISER des emplacements pour étendre ou renforcer le dispositif d'équipements à moyen terme.
PRESERVATION ET VALORISATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE RURAL	
LES PAYSAGES	<ul style="list-style-type: none"> - PRESERVER ET VALORISER les perspectives sur les éléments structurants de la silhouette du village. - PRESERVER ET RENFORCER les éléments structurants dans le paysage de plateau agricole. - TRAITER par le végétal les franges de transition entre le milieu bâti et le milieu agricole ou naturel.
LE PATRIMOINE BATI	<ul style="list-style-type: none"> - PRESERVER ET VALORISER le bâti traditionnel et rural du cœur du village et le hameau de Glatigny. - IDENTIFIER le bâti remarquable en vue de sa conservation, de sa restauration (corps de fermes, église).
LES ENTREES DE VILLE	<ul style="list-style-type: none"> - PREVOIR une véritable démarche de valorisation des entrées du village depuis les grands axes de desserte (route départementale 55) - AMENAGER les abords des voies avec plantations et reculs, sécuriser les accès.
UNE MAITRISE DES DEPLACEMENTS ET UNE AMELIORATION DE LA DESSERTE INTERNE	
AMELIORATION DES DESSERTES	<ul style="list-style-type: none"> - AMENAGER ET SECURISER les accès : <ul style="list-style-type: none"> - sur la route départementale 55 - dans le centre du village. - PRESERVER les chemins ruraux. - IMPOSER les conditions de circulations et de stationnement adaptées pour les futurs quartiers et les activités du village.
LE DEVELOPPEMENT DES LIAISONS PIETONNES ET CYCLISTES	<ul style="list-style-type: none"> - RENFORCER le réseau de cheminements piétonniers existants. - FAVORISER la création de liaisons douces entre les futurs quartiers et le pôle d'équipements.

OBJECTIFS

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

LA PREVENTION DES RISQUES ET LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

<p>LA PROTECTION DES RESSOURCES</p>	<p>- LIMITER les risques de pollution du milieu naturel et notamment de l'Oise et des sols et sous-sols.</p>
<p>LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES ET LA PREVENTION DES RISQUES</p>	<p>- REDUIRE les nuisances liées</p> <ul style="list-style-type: none"> . aux crues de l'Oise, en appliquant les dispositions du P.P.R.I. . au bruit des infrastructures . aux risques technologiques (industrie, transports de matières dangereuses)
<p>LA LIMITATION DES POLLUTIONS DU MILIEU NATUREL ET LA GESTION DES EAUX DE REJETS</p>	<p>- RENFORCER les dispositifs de traitement des eaux usées</p> <p>- LIMITER et CONTROLER les rejets dans les collecteurs publics.</p> <p>- LIMITER les débits de rejet dans le milieu naturel par des traitements et retenue d'eau avant évacuation dans les espaces naturels.</p>

UN PROJET
D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT
DURABLE

...EN 5 POINTS

Aujourd'hui, la Municipalité souhaite atteindre un véritable **équilibre** entre le développement des fonctions urbaines et la préservation des espaces naturels de qualité.

1. **Préserver durablement les espaces naturels et paysagers** (espaces boisés et agricoles), et promouvoir l'image rurale de la commune.
2. **Maîtriser le développement urbain** de la commune, en permettant le développement de quelques petites opérations d'aménagement (notamment le secteur des CARREAUX) au cœur des zones urbanisées, conformément aux notions de "renouvellement urbain" et de "mixité sociale", inscrites dans la loi S.R.U.
3. **Mettre en place une politique d'équipement** globale et réaliste, avec notamment la réalisation de nouveaux équipements dans le cadre d'un Contrat Régional.
4. **Valoriser le centre ville** en recherchant des règles permettant de préserver le caractère villageois de Maurecourt et en sécurisant les accès aux équipements publics.
5. **Promouvoir les "circulations douces"**, notamment les chemins piétonniers, les liaisons inter-quartiers..., aux niveaux communal et intercommunal.

Chapitre 10 – TRADUCTION DU P.A.D.D. DANS LES PIÈCES DU P.L.U.

Les orientations	Dossier de PLU			
	P.A.D.D.	Plans de zonages	Règlement	Annexes
I. PRESERVER DURABLEMENT LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS, ET PROMOUVOIR L'IMAGE RURALE DE LA COMMUNE.				
La Commune souhaite protéger et mettre en valeur les principaux espaces naturels du territoire (espaces boisés, espaces verts au cœur des zones urbanisées, zones inondables...), notamment ceux situés aux abords de l'Oise.	Préserver les espaces boisés à haute fonction écologique et paysagère (Massif de l'Hautfil et autres espaces boisés « résiduels » sur le plateau agricole)	Repérés par la trame d'Espace Boisé Classé (EBC)	Ces espaces sont réputés inconstructibles.	« Espaces boisés classés »
	Protéger les lisières du massif de l'Hautfil	Inscription des lisières inconstructibles en bordure du massif boisé de plus de 100 hectares		
	Protéger et valoriser les espaces naturels situés aux abords de l'Oise.	Classement en N des différents secteurs ND du POS + classement en N du secteur de « Port Bellingue » (ancien NAUGa), des secteurs NA et NAUL des bords de l'Oise. Déclassement du secteur ND du « Village » au profit de la zone UB.	- Zone naturelle, avec possibilité de créer des zones de loisirs ouvertes au public (pas de constructions « lourdes ») - Référence au P.P.R.I.	Dispositions et réglementation du P.P.R.I. à appliquer

Les orientations	Dossier de PLU			
	P.A.D.D.	Plans de zonages	Règlement	Annexes
1. PRÉSERVER DURABLEMENT LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS, ET PROMOUVOIR L'IMAGE RURALE DE LA COMMUNE.				

	<p>Pérenniser les espaces agricoles existants, en limitant toute nouvelle urbanisation au-delà des limites agglomérées.</p> <p>Cependant, possibilité de reconnaître les implantations isolées dans la plaine agricole et leur permettre d'évoluer dans les limites du bâti existant.</p>	<p>Classement en A de l'intégralité du plateau agricole</p> <p>Classement en N* correspondants à l'existant sur des secteurs limités.</p>	<p>Zone inconstructible en dehors des installations liées à l'exploitation agricole ou à caractère d'intérêt général.</p> <p>Zone constructible uniquement dans une limite de + ou - 10% de la SHON des bâtiments existants</p>	
	<p>Protection des corps de fermes, tout en permettant la diversification des activités agricoles</p>	<p>Identification sur les documents graphiques (A*)</p>	<p>Réglementation de leur aménagement et de leur évolution de façon à préserver à l'identique leur aspect extérieur d'origine.</p> <p>Une certaine souplesse par rapport à la zone A y est cependant admise pour la diversification des activités présentes.</p>	
	<p>Préserver le caractère rural et la qualité paysagère</p>	<p>Extension du zonage A dans la zone non aedificandi liée au projet d'A 104 (environ 15 ha)</p>	<p>Zone inconstructible en dehors des installations liées à l'exploitation agricole ou à caractère d'intérêt général.</p>	

Les orientations	P.A.D.D.	Plans de zonages	Règlement	Annexes
2. RECHERCHER UN DEVELOPPEMENT URBAIN, EQUILIBRE ET « DURABLE »				
En garantissant une croissance démographique modérée	Réalisation d'environ 290 logements à terme sur 15 ans, permettant d'atteindre un objectif démographique proche de 4 500 habitants	Prise en compte de la modification de périmètre du Droit de préemption Urbain (concerne l'ensemble des zones urbaines) qui sera validé par délibération du conseil municipal à l'approbation du PLU.		
En développant quelques opérations de qualité, au cœur des zones urbanisées, conformément aux notions de "renouvellement urbain" et de "mixité sociale"	Création d'une ZAC sur le site des CARREAUX (schéma de principe, programme, voies et espaces publics à créer). Principes de diversité de l'habitat et de phasage dans le temps	Ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs à vocation habitat : 1 AU : Les Carreaux comprenant 4 sous secteurs : 1AUc : habitat collectif 1AUh : habitat groupé 1AUr : habitat individuel. 1AUe : équipements publics à vocation sportive.	1 AU : englobe le secteur de la ZAC avec un règlement spécifique garant de la qualité paysagère et urbaine de l'opération. Un règlement détaillé qui tient compte de caractéristiques urbaines et paysagères de chaque secteur à vocation habitat, en termes de densité, de hauteurs, d'aménagements paysagers et de plantations. Emettre des règles de densités et de formes architecturales et d'implantation qui induisent des formes d'habitat variées : - front bâti pour des maisons de ville - habitat plus aéré sur des parcelles plus grandes (densités, hauteurs réduites, prospects plus importants) Des règles plus souples en terme de stationnement, d'implantation et de densités pour des constructions à caractère social.	Prescriptions qualitatives et paysagères. Coupes de voiries. Courriers relatifs au piquage de l'opération sur la RD 55.

Les orientations	P.A.D.D.	Plans de zonages	Règlement	Annexes
2. RECHERCHER UN DEVELOPPEMENT URBAIN, EQUILIBRE ET « DURABLE »				
	Pour les deux autres zones, nécessité de schémas d'aménagement d'ensemble	2 AU : Entrée de Ville nord (Croix de Choisy) 3 AU : Les Groux	Adaptation du règlement appliqué aux zones urbaines UB correspondant aux quartiers d'habitat pavillonnaire. Création d'un mail piéton de 5 mètres le long de la route départementale 55.	
	classement d'une petite zone de développement (moins de 8 lots) ; cependant, nécessité d'un schémas d'aménagement d'ensemble	Zonage UB*	Adaptation du règlement appliqué aux zones urbaines UB correspondant aux quartiers d'habitat pavillonnaire	
En contrôlant les constructions dans les zones inondables			Référence au P.P.R.I.	Dispositions et réglementation du P.P.R.I. à appliquer
En traitant qualitativement les entrées de ville			Réaménagement du carrefour RD 55 / rue de l'ancienne Gare, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des CARREAUX	Courriers relatifs au piquage de l'opération sur la RD 55. Emplacements réservés (entrée de ville nord) pour acquisition de clos et d'un terrain destiné à promouvoir les richesses agricoles actuelles et anciennes de Maurecourt.

Dossier de PLU				
Les orientations	P.A.D.D.	Plans de zonages	Règlement	Annexes
3. POURSUIVRE LA POLITIQUE D'EQUIPEMENT EN FAVEUR DES JEUNES ET DES ASSOCIATIONS LOCALES				
	<p>Sont envisagés, sur la période 2003/2007 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'agrandissement d'une école maternelle et de sa cantine ; - la création d'une « Maison des Arts » ; - la réalisation d'une salle multi-sports, dans la ZAC des CARREAUX ; - l'aménagement d'espaces paysagers aux abords de la future « Maison des Arts ». 	Zone 1 AUe	<p>Règlement spécifique dans la ZAC des CARREAUX : 1AUe</p> <p>Pas de règlement spécifiques pour les autres projets d'équipements : zonage UA.</p>	

Les orientations	P.A.D.D.	Plans de zonages	Règlement	Annexes
4. VALORISER LE CENTRE VILLE EN RECHERCHANT DES REGLES PERMETTANT DE PRESERVER LE CARACTERE VILLAGEOIS DE MAURECOURT ET EN SECURISANT LES ACCES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS				
	Centre ville		<p>Dans zonage UA, Article 11 complété avec des recommandations qualitatives</p> <p>Préservation des hauts murs de pierres (symboles du patrimoine bâti du Vexin)</p>	
	Habitat rural traditionnel de qualité et grandes propriétés bourgeoises, à protéger	Zonage UA*	<p>Dans zonage UA, Article 11 complété avec des recommandations qualitatives</p> <p>Seuls sont autorisés les aménagements et reconversions dans le bâti existant. Des extensions marginales seront tolérées dans les limites bâties.</p>	

LES ORIENTATIONS	P.A.D.D.	Plans de zonages	Règlement	Annexes
5. POURSUIVRE LA VALORISATION ET L'AMENAGEMENT DE «LIAISONS DOUCES»				
	<p>Mise en connexion des sentes existantes et prise en compte des problématiques "circulations piétonnes" très en amont pour chaque nouvelle opération d'aménagement.</p>			<p>Emplacements réservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le long de l'Oise - Rue Kleber Vasseur - depuis la rue Maurice Berteaux pour désenclaver la zone UB au Sud en passant au travers de la zone N en conyact avec le centre ville (UA)

Chapitre 11 – EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

11.1 – LES ZONES URBAINES...

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zonage UA et UA*

<p>CARACTERE DE LA ZONE Art 1 et Art 2</p>	<p>Il s'agit d'identifier le bâti ancien traditionnel de la commune.</p> <p>Ainsi, la zone UA correspond au cœur du village de Maurecourt. Elle englobe le tissu ancien implanté sur un axe Est – Ouest le long des rues du Général de Gaulle et Maurice Bertheaux et sur un axe Nord – Sud le long des rues de Pontoise et du Maréchal Leclerc.</p> <p>Le zonage spécifique UA* identifie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le bâti traditionnel du cœur de hameau de Glatigny - les 3 implantations de bâtiments de qualité architecturale qu'il convient de préserver (secteurs du petit Choisy, du Bout d'En bas et de la rue Jouand).
<p>DESTINATION DU SECTEUR Art 1 et Art 2</p>	<p>Les zones UA et UA* présentent une certaine diversité dans la typologie des constructions anciennes avec la présence d'une architecture traditionnelle de village, des propriétés bourgeoises du 19^{ème} siècle, ou encore des maisons en meulière, ...</p> <p>On notera que la zone UA qui accueille au sein du tissu d'habitations quelques commerces et activités artisanales ainsi que des équipements collectifs, est plus particulièrement destinée à accueillir l'ensemble des fonctions qui participent à l'animation et au fonctionnement d'un centre.</p> <p>Ainsi, des seuils maxima autorisés pour les bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services sont fixés. Notamment, un seuil de plus de 400 m² de surface de vente en UA, et un seuil de plus de 100 m² de SHON en UA* sont réglementés.</p> <p>Pour l'ensemble des secteurs, compte tenu des caractéristiques du bâti ancien de ces deux zonages, il convient de favoriser la réhabilitation et la préservation du tissu bâti existant.</p> <p>Ainsi, qu'il s'agisse de travaux de réhabilitation, d'extensions ou de constructions nouvelles, le PLU permet d'assurer une protection des formes urbaines notamment au travers des règles spécifiques et détaillées concernant l'aspect extérieur qui sont définies à l'article 11 du règlement.</p> <p>De plus, les activités commerciales industrielles, agricoles, d'entrepôts y sont interdites car elles peuvent générer des nuisances diverses ou de la gêne pour le quartier.</p>
<p>CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (accès de 3,00 m). - Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes. - Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies.
<p>ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10</p>	<p>Ces zones correspondent aux quartiers de caractère anciens, denses, construits en ordre continu et présentant une grande variété de fonctions en UA : habitat, commerces, équipements, services, bureaux, activités non polluantes. Il convient donc de conserver une typologie en UA et UA* qui se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un bâti implanté généralement à l'alignement (façades principales ou pignons), édifié jusqu'à l'une au moins des limites séparatives formant un front bâti dense (respectant, si elle ne joint pas la limite séparative, un minimum de 1,90 m dans le cas de vue secondaire et une distance égale à la hauteur du bâtiment en vis-à-vis dans le cas de vue principale). - des cœurs d'îlots aménagés en cours et jardins et qui tendent à se densifier peu à peu respectant une distance de 8 mètres entre deux constructions situées sur une même propriété, réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables. - des hauteurs de bâtiments de R + 2 et combles (12 mètres au faîtage en UA et 10 mètres en UA*). - 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.

Zonage UA et UA*

<p>VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de préserver la forme bâtie traditionnelle. - Les démolitions sont soumises à autorisations en UA et refusées de plein droit en UA* sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens. - Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable. - Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à R+2+combles avec 9 m de hauteur à l'égout du toit (12 m au total en UA et 10 mètres en UA*), et raccordement de pentes de toitures sur les constructions mitoyennes, dans la mesure du possible. - Usage de matériaux et teintes traditionnelles s'harmonisant avec le bâti environnant.
<p>ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13</p>	<p>Compte tenu des problèmes liés au stationnement en centre ville, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public. Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée toutefois elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UA 12 et UA 13 du règlement.</p> <p>Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.</p>
<p>DENSITE Art 14</p>	<p>Un COS de 1 est institué en zone UA Un COS de 0,40 (pour le secteur du hameau de Glatigny) et un COS de 0,60 (pour les autres secteurs) est institué en zone en UA*</p> <p>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.</p>

Zonage UB et UB*

<p>CARACTERE DE LA ZONE Art 1 et Art 2</p>	<p>Il s'agit d'identifier les extensions plus ou moins récentes du tissu urbanisé de Maurecourt.</p> <p>Ainsi, la zone UB correspond au tissu aggloméré situé en périphérie du centre ville. Elle englobe l'ensemble des quartiers de constructions individuelles réalisées sous la forme de lotissements ou d'opérations ponctuelles.</p> <p>Le zonage spécifique UB* identifie un secteur à vocation d'habitat qui sera réalisé à court terme dans le cadre d'un aménagement d'ensemble au regard des objectifs définis dans les orientations d'aménagement spécifiques et traduis dans le règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur « des Carreaux/Petit Choisy »
<p>DESTINATION DU SECTEUR Art 1 et Art 2</p>	<p>Les zones UB et UB* présentent une certaine homogénéité dans la typologie des constructions individuelles. Déjà bien constitués, les secteurs UB sont destinés à recevoir une densification mesurée des habitations et des services ou activités compatibles avec la vocation résidentielle principale de la zone.</p> <p>Le secteur UB* à vocation d'habitations exclusivement est destiné à recevoir une densification mesurée des habitations au regard des objectifs d'aménagement d'ensemble définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.</p> <p>Sur l'ensemble du zonage UB et UB*, les activités commerciales industrielles, agricoles, d'entrepôts y sont interdites car elles peuvent générer des nuisances diverses ou de la gêne pour le quartier. On notera cependant que la zone UB accueille au sein du tissu d'habitations quelques commerces et activités artisanales ainsi que des équipements publics et collectifs qui participent à l'animation et au fonctionnement de l'ensemble de Maurecourt.</p> <p>Ainsi, un seuil maximum autorisé de 100 m² de SHON en UB pour les bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services est fixé.</p> <p>Pour l'ensemble des secteurs, compte tenu des caractéristiques du bâti déjà largement constitué, il convient de favoriser l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes.</p> <p>Ainsi, qu'il s'agisse de travaux de réhabilitation, d'extensions ou de constructions nouvelles, le PLU permet de répondre en priorité à la problématique de renouvellement urbain prescrite dans le cadre de la loi SRU.</p>

Zonage UB et UB*

<p>CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (accès de 3,00 m). - Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes. - Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies. - Dans les zones inondables, l'extension des constructions et les nouvelles installations seront strictement réglementées (PPRI de la Vallée de l'Oise du 22 novembre 2002). - Dans les zones à risques liés aux anciennes carrières, les projets d'occupation ou d'utilisation du sol pourront être refusés ou soumis à des prescriptions spéciales. - Le long des voies classées en axes bruyants, une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.
<p>ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10</p>	<p>Cette zone correspond à l'organisation urbaine la plus courante. Elle se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une mixité architecturale et urbaine récente (Maison individuelle sur une parcelle et maisons de ville) - elle intègre aussi les implantations plus denses (habitations collectives et équipements publics). <p>Les différents quartiers d'habitat individuel se sont constitués par divisions successives de propriétés. Le parcellaire présente ainsi des formes et des surfaces variables qui font la richesse du tissu urbanisé. Il convient donc de conserver une typologie qui se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un bâti implanté en retrait des voies. - Un tissu urbain plus aéré avec la possibilité d'implanter les constructions sur une limite latérale ou non. (respectant, un minimum de 2,50 m dans le cas de vue secondaire et 6 m dans le cas de vue principale). - Une logique de densité respectant une distance de 8 mètres entre deux constructions situées sur une même propriété, réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables. - Des continuités de clôtures minérales ou végétales. - Des hauteurs de bâtiments plus modestes de R + 1 et combles (10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit). - 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.
<p>VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de préserver la forme bâtie. - Les démolitions sont soumises à autorisations. - Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable. - Homogénéité de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à R+1+combles avec 7 m de hauteur à l'égout du toit (10 mètres au faîtage). - Usage de matériaux et teintes traditionnelles s'harmonisant avec le bâti environnant.
<p>ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13</p>	<p>Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public.</p> <p>Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée toutefois elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UB 12 et UB 13 du règlement.</p> <p>Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.</p>
<p>DENSITE Art 14</p>	<p>Un COS de 0,30 est institué.</p> <p>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.</p> <p>DRITS 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)</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

Zonage UC

<p>CARACTERE</p> <p>DE LA ZONE Art 1 et Art 2</p>	<p>Il s'agit d'ensembles coordonnés d'habitation collective.</p> <p>Ainsi, la zone UC correspond au tissu urbanisé récent et le plus dense sur la commune.</p> <p>Ce zonage reprend les différents secteurs des quatre anciennes zones UC du POS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur rue de Choisy - le secteur rue de Pontoise - le secteur rue des Erables - le secteur du Clos du Roy
<p>DESTINATION</p> <p>DU SECTEUR Art 1 et Art 2</p>	<p>Ces secteurs sont destinés à recevoir uniquement de l'habitat sous forme d'habitations denses « verticales » et ne sont pas amenés à évoluer.</p> <p>Dans cette mesure, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le caractère d'habitat collectif de ces espaces. - Ne pas accroître leur densité. - Favoriser une bonne insertion de ce type de tissu urbain au sein de la zone agglomérée moins dense qui se trouve à proximité. <p>De plus, qu'il s'agisse de travaux de réhabilitation ou d'extensions, le PLU permet de répondre en priorité à la problématique de mixité urbaine et sociale prescrite dans le cadre de la loi SRU.</p>
<p>CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (accès de 3,00 m). - Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes. - Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies.
<p>ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10</p>	<p>Il convient de conserver une typologie qui se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un bâti implanté en retrait des voies (3m). - Un tissu urbain dense dont les constructions sont implantées sur une limite latérale ou non. (respectant, un minimum de 5 m dans le cas de vue secondaire et 8 m dans le cas de vue principale). - Sur une même propriété la distance entre deux constructions non contiguës sera au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables (sans être inférieure à 8m). - Des hauteurs de bâtiments très importantes (15 mètres au faîtage). - 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.
<p>VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de permettre une meilleure intégration visuelle de la forme bâtie et une valorisation de la réhabilitation respectant le contexte pavillonnaire à proximité immédiate (réglementation des antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement par exemple, des antennes paraboliques et climatiseurs, ...). - Les démolitions sont soumises à autorisations. - Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable. - Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à 15 mètres au faîtage. - Usage de matériaux et teintes traditionnelles s'harmonisant avec le bâti environnant.
<p>ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13</p>	<p>Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public.</p> <p>Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance.</p> <p>L'emprise au sol est fixée à 25 % de la superficie totale du terrain (y compris les annexes). De plus, elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UC 12 et UC 13 du règlement.</p> <p>Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.</p>
<p>DENSITE Art 14</p>	<p>Un COS de 0,60 est institué.</p> <p>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.</p>

Zonage UD

<p>CARACTERE DE LA ZONE Art 1 et Art 2</p>	<p>Il s'agit des secteurs réservés à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales, qui occupent une surface importante et qui ne sont pas compatibles avec les zones à vocation d'habitations.</p> <p>Ainsi, la zone UD correspond à la zone d'accueil des principales activités économiques de la commune.</p> <p>Elle concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les secteurs de la Croix de La Noue de part et d'autre de la rue Maurice Berteaux - le secteur de la Côte Inverse
<p>DESTINATION DU SECTEUR Art 1 et Art 2</p>	<p>Ces secteurs sont destinés à recevoir uniquement de l'activité. Cette vocation doit être maintenue et renforcée.</p> <p>Dans cette mesure, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le caractère industriel, artisanal, scientifique, technique, de bureaux ou d'entrepôts de ces espaces ainsi que des habitations annexes au titre de ces activités. - Permettre aux activités et pôles d'activités de se maintenir et de se développer. - Favoriser une bonne insertion de ce type de tissu au sein de la zone agglomérée qui se trouve à proximité en réduisant et/ou en supprimant les nuisances qu'elles peuvent engendrer. - Faciliter la reconversion du tissu existant.
<p>CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (accès de 4,00 m). - Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes. - Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies. Prétraitement des eaux usées industrielles avant rejet dans le réseau public. - Toute construction ou utilisation du sol dans le périmètre du PPRI de la Vallée de l'Oise (arrêté préfectoral du 22 novembre 2002) sont soumises aux dispositions et réglementations de ce document.
<p>ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10</p>	<p>Il convient de maintenir une typologie qui se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un bâti implanté en retrait des voies. - Un tissu urbain relativement dense dont les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives. (respectant, un minimum de 2,50 m dans le cas de vue secondaire et 4 m dans le cas de vue principale). - Une logique de densité respectant une distance de 8 mètres entre deux constructions situées sur une même propriété, réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables. - Des hauteurs de bâtiments importantes (12 mètres au faîtage) compatibles avec la vocation de la zone. - 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.
<p>VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de permettre une meilleure intégration visuelle de la forme bâtie et une valorisation de la réhabilitation respectant le contexte pavillonnaire à proximité immédiate (réglementation des antennes paraboliques et climatiseurs, de panneau et enseignes publicitaires ou indiquant la raison sociale, ...). - Les démolitions sont soumises à autorisations. - Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable. - Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à 12 mètres au faîtage. - Usage de matériaux et teintes s'harmonisant avec le bâti environnant.
<p>ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13</p>	<p>Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public.</p> <p>Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance.</p> <p>La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée.</p> <p>Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues. Des marges d'isolement en limite de zone doivent être respectées et plantées de manière à former écran visuel. Les abords des aires de stockage (matériels, matériaux, produits finis, ...) seront également traitées avec des haies vives formant écran.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée toutefois elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UD 12 et UD 13 du règlement.</p>

Zonage UD

<p>DENSITE Art 14</p>	<p>Un COS de 0,60 est institué.</p> <p>La SHON de la partie d'habitation ou gardiennage ne peut dépasser 20% de la SHON de la partie industrielle réalisée sur la parcelle.</p> <p>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.</p>
---------------------------	---

11.2 – LES ZONES A URBANISER ...

qui correspondent à des espaces à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque 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.

Zonage 1AU

<p>CARACTERE DE LA ZONE Art 1 et Art 2</p>	<p>Il s'agit d'un secteur réservé à l'accueil de logements individuels diffus et groupés, d'habitations collectives et d'équipements publics et collectifs.</p> <p>Ainsi, la zone 1AU correspond à une zone naturelle d'environ 4,6 ha que la commune souhaite urbaniser à court terme.</p> <p>La « ZAC des Carreaux » se situe dans la continuité directe du tissu déjà aggloméré et concerne le secteur dit du « Grand Choisy ».</p>
<p>DESTINATION DU SECTEUR Art 1 et Art 2</p>	<p>La zone 1 AU peut recevoir des constructions à vocation principale d'habitat 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 aux orientations d'aménagement spécifiques, elle se compose de quatre secteurs qui sont différenciés de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> secteur 1AUr : logements individuels diffus ; secteur 1AUh : logements individuels groupés ; secteur 1AUc : logements collectifs ; secteur 1AUe : équipements publics (réalisation d'une salle de sports).
<p>CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (accès de 3,00 m). - Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès et voies nouvelles seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes conformément aux coupes et aux schémas de principes qui figurent aux les orientations d'aménagement spécifiques et sur le document graphique. - Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies.

Zonage 1AU

<p>ORGANISATION DU BATI Art 6, 7, 8 et 10</p>	<p>Cette zone correspond à l'organisation urbaine la plus courante. Elle se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une mixité architecturale et urbaine récente (maison individuelle sur une parcelle et maisons de ville) - elle intègre aussi des implantations plus denses (habitations collectives et équipements publics). <p>Cette zone jouxte une zone pavillonnaire constituée d'implantations individuelles peu dense et un site de logements collectifs (résidence HLM de « Choisy »).</p> <p>Si ces quatre secteurs répondent à un aménagement d'ensemble ils conservent cependant une typologie individuelle qui se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un bâti implanté en retrait des voies. (3 m : maisons de ville, lots libres ; non réglementé pour la zone la plus dense et 5 m pour les équipements). - Une mixité du tissu urbain avec la possibilité d'implanter les constructions : <ul style="list-style-type: none"> <u>Secteur 1AUr (habitat peu dense) :</u> Soit sur une limite ; Soit à au moins 6 mètres des limites séparatives, si il existe des vues directes et à au moins 2,50 mètres s'il n'en existe pas. <u>Secteur 1AUh (habitat groupé) :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une limite ; Soit à au moins 4 mètres des limites séparatives, si il existe des vues directes et à au moins 2,50 mètres s'il n'en existe pas. <u>Secteur 1AUc (habitat dense) :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur les deux limites ; Soit sur une limite ; Soit à au moins 6 mètres des limites séparatives, si il existe des vues directes et à au moins 4 mètres s'il n'en existe pas. <u>Secteur 1AUe (équipement) :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une limite ; Soit à au moins 1,90 mètres des limites séparatives, quelque soit la vue ; - Implantation des constructions sur une même propriété : <ul style="list-style-type: none"> <u>Secteur 1AUr (habitat peu dense) :</u> 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. <u>Secteur 1AUh (habitat groupé) :</u> 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. <u>Secteur 1AUc (habitat) :</u> 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. <u>Secteur 1AUe (équipement) :</u> Non réglementée. - Des continuités de clôtures minérales ou végétales. - Une mixité des hauteurs de bâtiments : <ul style="list-style-type: none"> - R + combles (9 mètres au faîtage) pour les secteurs de logements diffus et groupés. - 10 mètres au faîtage pour les équipements et 13 mètres pour le secteur le plus dense
<p>VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de permettre une meilleure intégration visuelle de la forme bâtie et une valorisation de la réhabilitation respectant le contexte et le paysage urbain à proximité immédiate (réglementation des antennes relais pour téléphones portables et leurs masts de soutènement par exemple, des antennes paraboliques et climatiseurs, ...). - Les démolitions sont soumises à autorisations. - Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable. - Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à 13 mètres, 10 mètres et 9 mètres au faîtage selon les secteurs. - Usage de matériaux et teintes traditionnelles s'harmonisant avec le bâti environnant.
<p>ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13</p>	<p>Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public.</p> <p>Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance.</p> <p>Les espaces non bâtis doivent être plantés et répondent aux objectifs et aux coupes définis dans les orientations d'aménagement spécifiques.</p> <p>Réglementation de l'emprise au sol (40% de la superficie totale du terrain pour les maisons de ville et les lots libres ; 50% pour les habitations collectives et non réglementée pour les équipements publics).</p>
<p>DENSITE Art 14</p>	<p>Une SHON globale de 4 800 m² est instituée pour le secteur d'habitation le plus dense.</p> <p>Une SHON globale de 4 500 m² pour le secteur des maisons de ville et une SHON globale de 7 800 m² pour le secteur des lots libres.</p> <p>Enfin, le COS est non réglementé pour le secteur d'équipements collectifs.</p>

Zonage 2AU

<p>CARACTERE DE LA ZONE Art 1 et Art 2</p>	<p>Il s'agit d'un secteur réservé à l'accueil de logements individuels diffus.</p> <p>Ainsi, la zone 2 AU correspond à une zone naturelle d'environ 1,9 ha que la commune souhaite urbaniser à court terme.</p> <p>Elle concerne le secteur de la Croix Choisy et des Basses Vignes le long de la route départementale 55.</p>
<p>DESTINATION DU SECTEUR Art 1 et Art 2</p>	<p>Conformément au plan de zonage et aux prescriptions qui figurent aux orientations d'aménagement spécifiques, la zone 2 AU reconnaît l'activité existante et peut recevoir des constructions à vocation dominante d'habitat et cela à moyen terme dans le cadre d'un aménagement sur la totalité du périmètre et au fur et à mesure de la réalisation de l'équipement de la zone.</p>
<p>CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (accès de 3,50 m). - Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès et voies nouvelles seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes conformément aux coupes et aux schémas de principes qui figurent aux orientations d'aménagement spécifiques et au document graphique. - Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies.
<p>ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10</p>	<p>Cette zone correspond aux quartiers résidentiels dont l'organisation urbaine la plus courante se caractérise par des implantations peu denses. (Maison individuelle sur une parcelle).</p> <p>Il convient donc de conserver une typologie qui se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un parcellaire moyen de 600 m² par unité. - Un bâti implanté en retrait des voies (5 mètres). - Un tissu urbain plus aéré avec l'implantation des constructions sur aucune des limites latérales. (respectant, un minimum de 4 m dans le cas de vue secondaire et 8 m dans le cas de vue principale). - Des continuités de clôtures minérales ou végétales. - Des hauteurs de bâtiments plus modestes (8,50 mètres au faîtage). - 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
<p>VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de permettre une meilleure intégration visuelle de la forme bâtie et une valorisation de la réhabilitation respectant le contexte et le paysage urbain à proximité immédiate (réglementation des antennes paraboliques et climatiseurs, ...). - Les démolitions sont soumises à autorisations. - Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable. - Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à 8,50 mètres au faîtage. - Réglementation de l'emprise au sol (25% de la superficie totale du terrain). - Usage de matériaux et teintes traditionnelles s'harmonisant avec le bâti environnant.
<p>ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13</p>	<p>Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit 2 places par unités de logement dont une couverte intégrée à l'habitation.</p> <p>Les espaces non bâtis doivent être plantés et répondent aux objectifs définis dans les orientations d'aménagement spécifiques et le règlement.</p>
<p>DENSITE Art 14</p>	<p>Un COS de 0,30 est institué pour les parties déjà urbanisées.</p> <p>Une SHON globale de 2 917 m² (soit 1 617 m² + 1 300 m²) pour les 2 îlots à urbaniser.</p> <p>Toutefois, le COS 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.</p>

Zonage 3AU

<p>CARACTERE</p> <p>DE LA ZONE Art 1 et Art 2</p>	<p>Il s'agit d'un secteur réservé à l'accueil de logements individuels diffus.</p> <p>Ainsi, la zone 3 AU correspond à une zone naturelle d'environ 2,5 ha que la commune souhaite urbaniser à moyen terme.</p> <p>Elle concerne le secteur des Groux.</p>
<p>DESTINATION</p> <p>DU SECTEUR Art 1 et Art 2</p>	<p>Conformément au plan de zonage et aux prescriptions qui figurent dans les orientations d'aménagement spécifiques, la zone 3 AU peut recevoir des constructions à vocation exclusivement d'habitat et cela à moyen terme dans le cadre d'un aménagement sur la totalité du périmètre et au fur et à mesure de la réalisation de l'équipement de la zone.</p>
<p>CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (accès de 3,50 m minimum). - Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès et voies nouvelles seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes conformément aux schémas de principes qui figurent dans les orientations d'aménagement spécifiques. - Obligation de raccordement sur les réseaux publics avec mise en place de dispositifs anti-retour, de distribution des fluides et énergies. - Interdiction de construction de garages en sous-sols. - 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.
<p>ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10</p>	<p>Cette zone correspond aux quartiers résidentiels dont l'organisation urbaine la plus courante se caractérise par des implantations peu denses. (Maison individuelle sur une parcelle).</p> <p>Il convient donc de conserver une typologie qui se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un bâti implanté en retrait des voies (5 mètres). - Un tissu urbain plus aéré avec l'implantation des constructions sur aucune des limites latérales. (respectant, un minimum de 5 m dans le cas de vue secondaire et 8 m dans le cas de vue principale). - Des continuités de clôtures minérales ou végétales. - Des hauteurs de bâtiments plus modestes (10 mètres au faîtage). - 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
<p>VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de permettre une meilleure intégration visuelle de la forme bâtie et une valorisation de la réhabilitation respectant le contexte et le paysage urbain à proximité immédiate (réglementation des antennes paraboliques et climatiseurs, ...). - Les démolitions sont soumises à autorisations. - Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable. - Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à 10 mètres au faîtage. - Usage de matériaux et teintes traditionnelles s'harmonisant avec le bâti environnant.
<p>ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13</p>	<p>Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit 3 places par unités de logement dont une couverte intégrée à l'habitation ou dans un garage situé sur la propriété.</p> <p>Les espaces non bâtis doivent être plantés et répondent aux objectifs définis dans les orientations d'aménagement spécifiques.</p> <p>Règlementation de l'emprise au sol (20% de la superficie totale du terrain).</p>
<p>DENSITE Art 14</p>	<p><u>Secteur à l'Ouest de la sente des Groux :</u> La SHON globale est fixée à 3 766 m².</p> <p><u>Secteur à l'Est de la sente des Groux :</u> La SHON globale est fixée à 1 783 m².</p> <p>Un COS de 1 pourra être appliqué aux équipements publics.</p>

Zonage AU

<p>CARACTERE DE LA ZONE Art 1 et Art 2</p>	<p>La zone AU correspond à une zone naturelle d'environ 9,61 ha. Elle ne pourra recevoir des constructions nouvelles que dans le cadre d'une modification du PLU.</p>
<p>DESTINATION DU SECTEUR Art 1 et Art 2</p>	<p>Seules sont autorisées : Les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services collectifs et réseaux. La construction et l'installation d'équipements publics s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.</p>
<p>CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4</p>	<p>Sans objet</p>
<p>ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10</p>	<p>Sans objet</p>
<p>VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11</p>	<p>Sans objet</p>
<p>ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13</p>	<p>Sans objet</p>
<p>DENSITE Art 14</p>	<p>Non réglementée</p>

11.3 – LES ZONES AGRICOLES...

qui correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,

Zone A (art 1 à 14)

<p>CARACTERE DE LA ZONE</p>	<p>Ces zones recouvrent les sites à vocation agricole. Elles couvrent la majorité du territoire communal sur le coteau et sur le plateau au delà du coteau. Elles sont inconstructibles.</p> <p>On notera toutefois un sous zonage A* réservé à l'implantation des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et para agricole de la ferme de Bellefontaine et délimitant les secteurs d'implantations possibles des nouvelles constructions et installations à vocation agricole.</p>
<p>DESTINATION DE LA ZONE</p>	<p>Il s'agit de secteurs non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles.</p> <p>Hormis les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'habitat des exploitants autorisées en A*, les services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dans tous les cas.</p>
<p>OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les terres riches et productives du plateau - Prise en compte de la bande d'inconstructibilité de 50 mètres liée à la protection des massifs boisés de plus de 100 hectares. - Limiter toute construction dans ces secteurs, à l'exception de celles strictement nécessaires à l'activité agricole en A*. - Promouvoir les formes et les pratiques du tourisme rural. (Implantations de gîtes ruraux; vente à la ferme; ...) et notamment pour la ferme de Bellefontaine.

11.4 – LES ZONES NATURELLES...

qui correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou économique.

Zone N (art 1 à 14)

<p>CARACTERE DE LA ZONE</p>	<p>Ces zones, généralement non équipées, sont dites naturelles. Elles couvrent une majorité des berges de l'Oise ainsi que des secteurs dans l'agglomération, sur le coteau, le fond du Val et la zone de la voie ferrée, du cimetière et des jardins familiaux.</p> <p>Un sous-secteur N* englobe des ensembles bâtis pour lesquels le maintien ou l'aménagement des constructions existantes est autorisé à la condition qu'il ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Toutefois leur développement n'est pas souhaité.</p>
<p>DESTINATION DE LA ZONE</p>	<p>Elles sont destinées à protéger les espaces naturels boisés ou mares et prairies.</p> <p>En secteur N*, l'aménagement dans le volume existant sera autorisé. Les extensions de ces habitations isolées seront également autorisées dans la limite de plus ou moins 10 % de la SHON existante.</p>
<p>OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces naturels boisés de toute construction et permettre leur valorisation. - Permettre de faire évoluer le bâti existant dans un cadre très limité (aménagement ou extension mais pas de constructions nouvelles) pour reconnaître des ensembles bâtis implantés.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES

La précision des données numériques des documents dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi. Il est à noter que cette précision respecte les tolérances réglementant la profession de Géomètre-Expert, suivant l'art. 1 de l'arrêté interministériel du 20 mai 1948 et l'arrêté interministériel du 21 janvier 1980

Zones	Surfaces (hectares)
Zones Urbaines	
UA	7,14
UA*	1,77
UB	74,39
UB*	0,82
UC	4,55
UD	3,66
Zones A Urbaniser	
1 AU	4,81
2 AU	2
3 AU	2,56
AU	9,61
Zones Agricoles	
A	207,19
A*	2,51
Zones Naturelles	
N	43
N*	1
TOTAL	hectares 365
Dont espaces boisés classés	31,02

Chapitre 12 – EVOLUTION DES ZONAGES

12.1 – EVOLUTION DU ZONAGE...

* Le nombre de zonage ne différencie pas les différents sous-secteurs qui les composent.

	POS (17 zonages)*	PLU (10 zonages)*
Centre ville et/ou bâti ancien	UA et UA b UA a et UG b (patrimoine bâti)	UA UA*
Habitat collectif	UC et UG (rue du Maréchal de Lattre de Tassigny)	UC
Habitat mitoyen de terrains ouverts au public	UD	UB
Zone d'équipements dispensateurs de soins	NAUB	
Habitat implanté isolément ou groupé	UG a (secteur inondable) UG c (ZAC de Choisy : petites parcelles)	
Habitat pavillonnaire implanté isolément	UH	
Zone de développement habitat implanté isolément ou groupé	NAUG e (Bord de l'Eau) NAUG f (haut de la sente des Carrières)	
Domaine ferroviaire	UM	
Zone à l'extrémité du « vieux village »	NAUA a (Hab. dense Rue de Pontoise) NAUA d (pavillonnaire)	
Zone naturelle Charles LHEMAN	ND	UD
Zone d'activités économiques	UI - Uia	
Zone de développement futur	NA	AU- 1AU - 2AU - N - N* - A - UB
Zone naturelle des Carreaux	ND	UB* et UA*
Zone de développement habitat implanté isolément	NAUH (Les Groux)	3 AU
Zone de développement Equipements publics	NAUL NAUG a (Port Belingue)	N

Zone agricole	NC	A
Zone agricole constructible et Ferme de Bellefontaine	NC (lieu dit « Les Surmonts ») et NC a	A*
Zone agricole de jardins familiaux	NC j	N et UB
Zone naturelle à protéger	ND	N

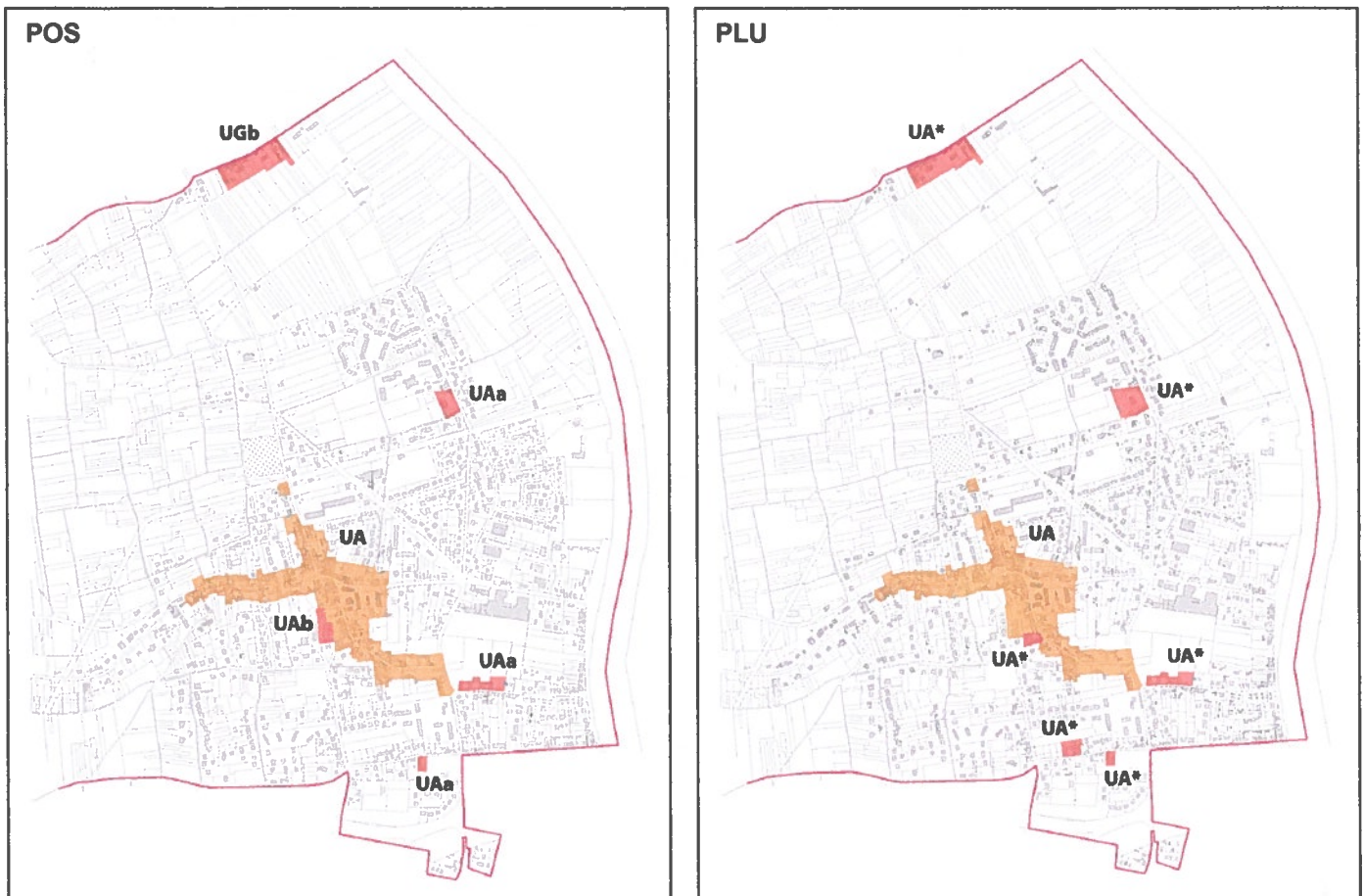
Le zonage de Maurecourt, entre POS et PLU a évolué afin de tenir compte des changements récents qu'a connu la commune ces dernières années. Ce dernier devant être également compatible avec les orientations du SDRIF de 1994 et celles du SCOT de la Boucle de Chanteloup approuvé en 1993 (en cours de révision depuis le 16 octobre 1996).

12.1.1 – L'harmonisation des zones et la constitution d'entités réglementaires homogènes

Le zonage du PLU simplifie celui du POS. En effet, il y avait 17 zones réglementaires dans le POS, dans le PLU, il y en a 10. Cette réduction tient principalement au regroupement d'anciennes zones du POS qui définissaient des modes d'occupation du sol sensiblement identiques entre elles.

C'est le cas pour les zones UA (périmètre actuel du POS) et UAb (rue Charles Lebmann) autour de la rue du Maréchal Leclerc et de l'avenue du Général de Gaulle : ces deux zones ont été associées pour devenir la **zone UA** dans le PLU. Cette dernière reconnaît la typologie bâtie et la mixité des fonctions urbaines de centre ville du centre bourg de Maurecourt.

La même démarche a été retenue pour associer les zones UAa (rue Itasse ; rue Carnot ; avenue de Choisy [ce dernier ayant été un peu étendu vers l'Ouest du fait de la configuration parcellaire]), UGb (rue de l'Oise au cœur du hameau de Glatigny) et un secteur de la zone UG (rue Carnot) du POS pour permettre d'identifier les secteurs qui du point de vue patrimonial et architectural sont à préserver. Cela a permis de constituer la **zone UA*** du PLU pour laquelle l'aspect extérieur des constructions (article 11 du règlement) est identique à celui de la zone UA.

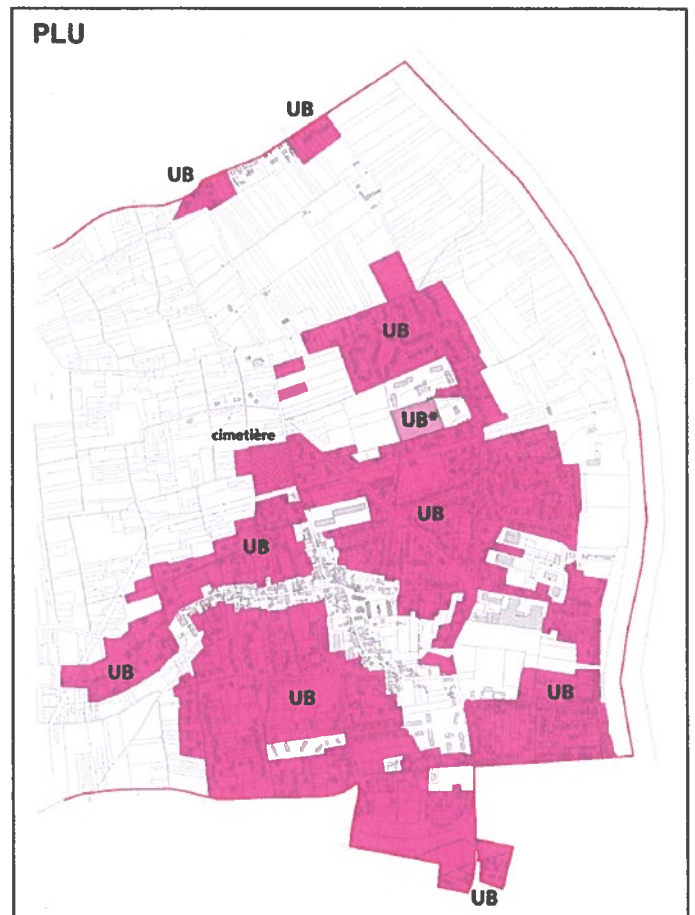
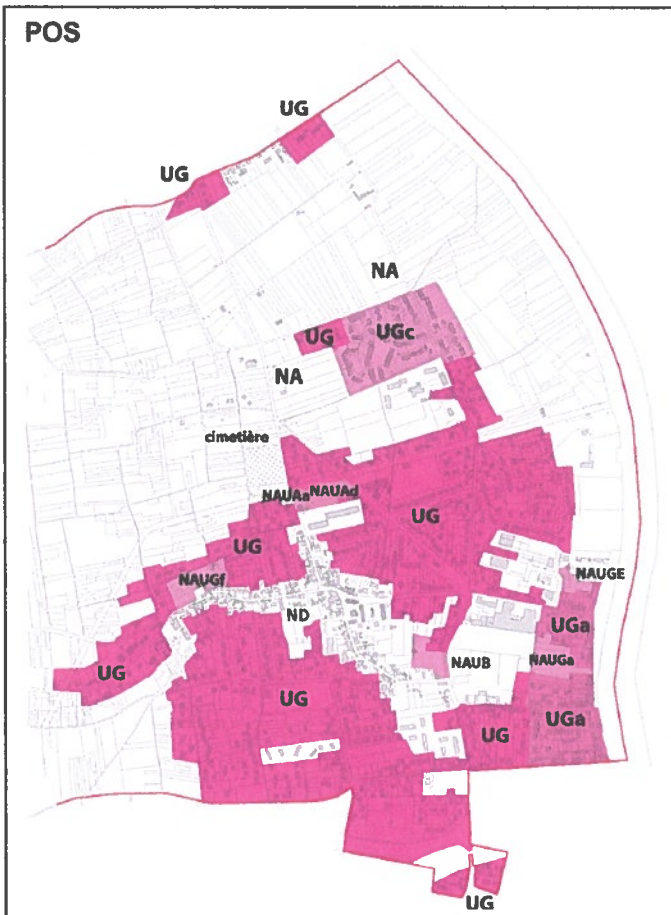


La zone UB

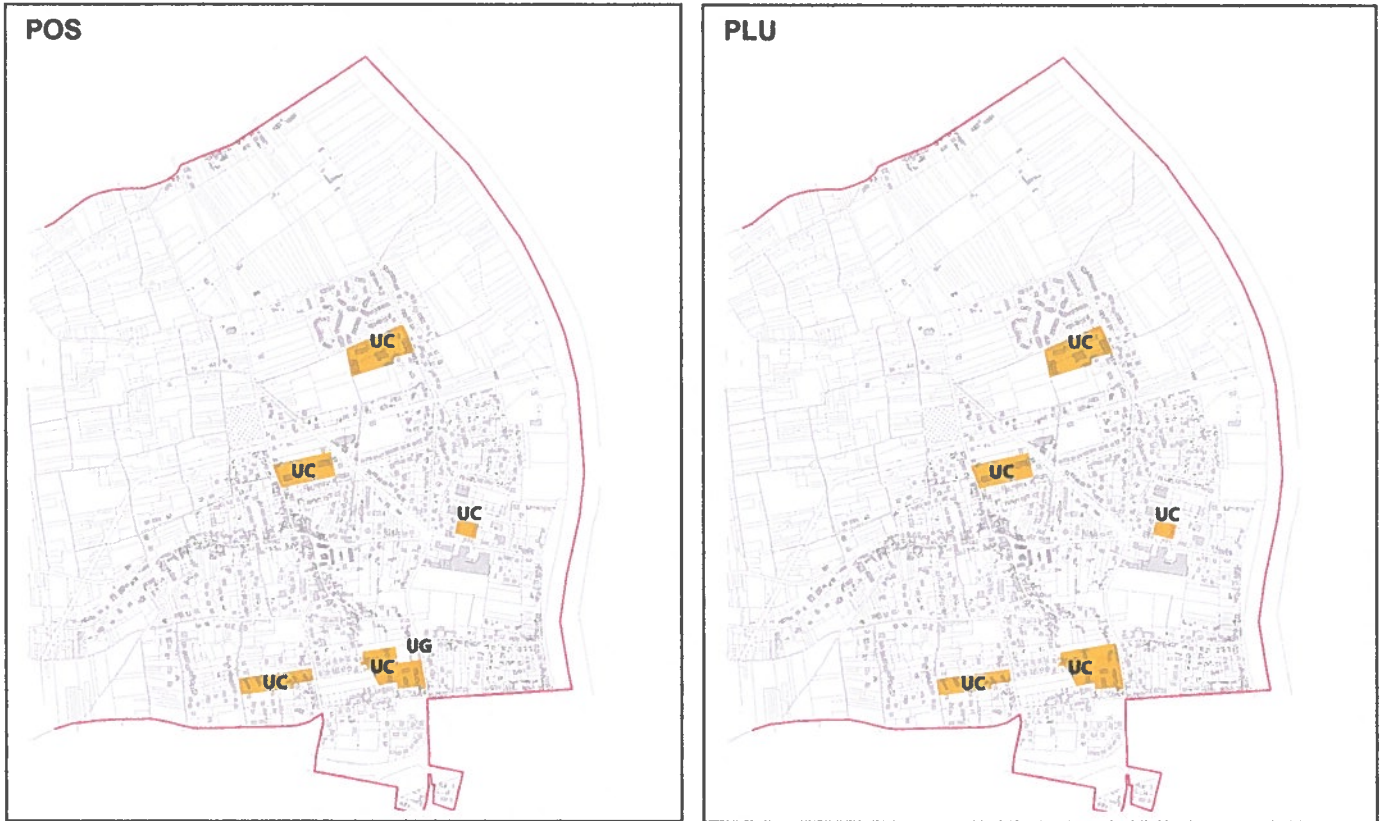
Par souci d'homogénéité des règles en fonction de la typologie bâti et de la morphologie de l'occupation du sol rencontrée, les anciennes zones UM, UD, UG, UGa, UGc, UH, NAUGE, NAUGf, NAUAa, NAUAd, qui constituent les secteurs pavillonnaires déjà constitués ont été regroupés.

On notera, par ailleurs, que certains secteurs aujourd'hui classés en UB ont été en partie déclassés. Il s'agit du sud de l'ancienne zone NAUB (rue Maurice Hamel) qui a été scindée en deux (la partie nord étant classée en N au PLU car elle complète la zone ND adjacente et répond aux contraintes liées au PPRI), et des trois secteurs anciennement classés NA (situés au croisement des rues Kléber Vasseur et rue de Choisy en remontant vers le hameau de Glatigny pour l'un et rue de Pontoise à proximité de la zone 1AU pour les deux autres) pour lesquelles le PLU reconnaît l'existant. De plus, la zone affectée à l'emprise ferroviaire (passage aérien sur le viaduc) est classée en UB par souci d'homogénéité du secteur et en accord avec la SNCF. La problématique est la même pour le cimetière, son extension déjà inscrite au POS et les jardins familiaux situés au sud de ce périmètre. Enfin, un petit secteur de la zone UG est déclassé et permet de reconnaître un secteur UA* au PLU au regard de la typologie bâtie et du caractère architectural rencontré qu'il faut préserver.

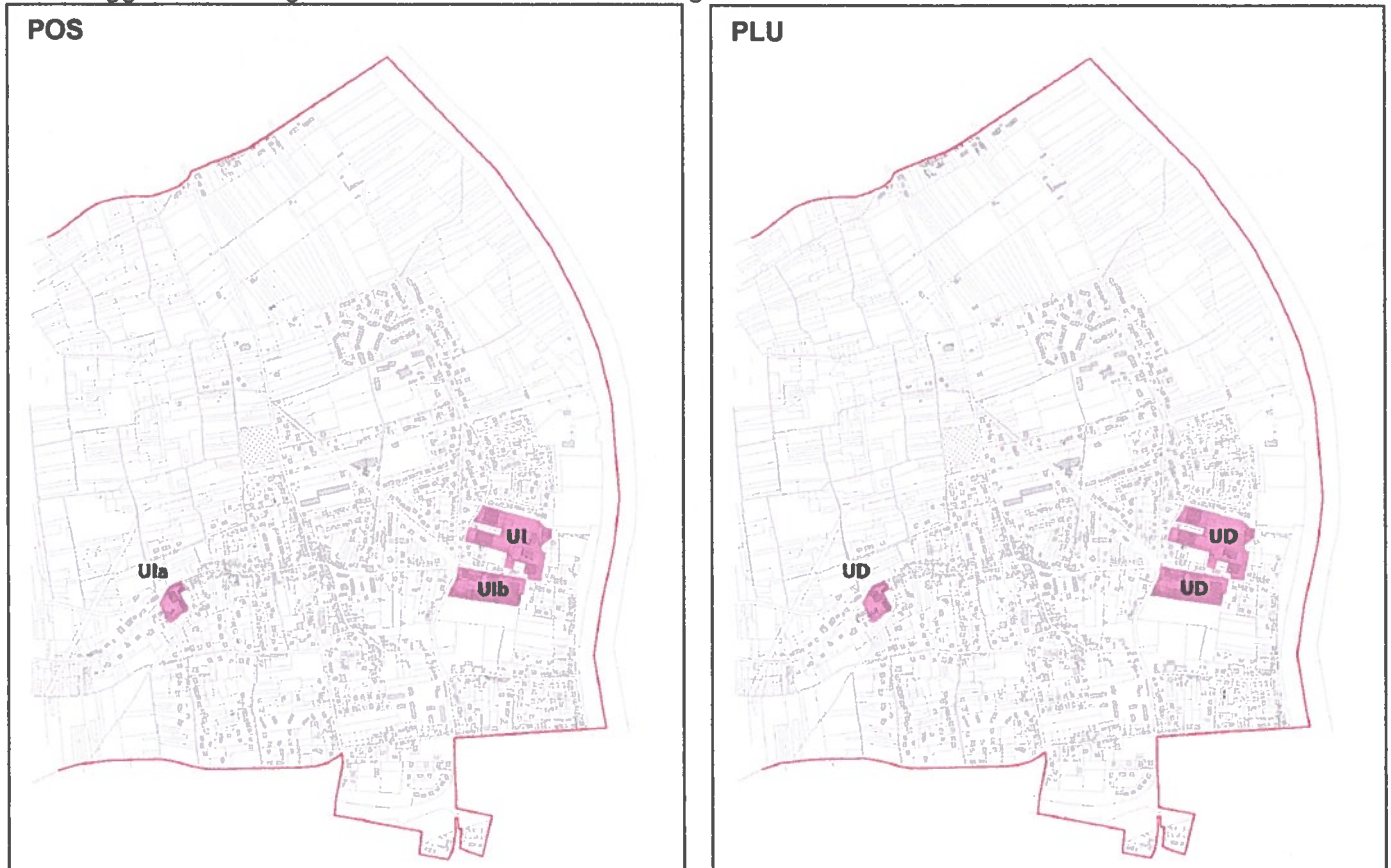
On notera, le déclassement de la zone ND du POS située entre le Chemin Vert, au profit d'une zone UB* et le déclassement de la zone ND du POS située entre les rues Lucien Hamel et Charles Lehmann, au profit de la zone UB. En effet, ces périmètres répondent à l'urbanisation de secteurs dont la vocation d'espace naturel ne correspond plus à la réalité du terrain. Et l'intégration de la zone UM (zone ferroviaire) en UB. A noter que la zone UM située en aérien (viaduc) n'induit pas de régime réglementaire spécifique à la zone UB hormis la prise en compte de la servitude T1. On notera enfin, le classement de la zone NAUGa (Port Bélingue) en N au PLU afin de satisfaire à la réglementation supracommunale du PPRI.



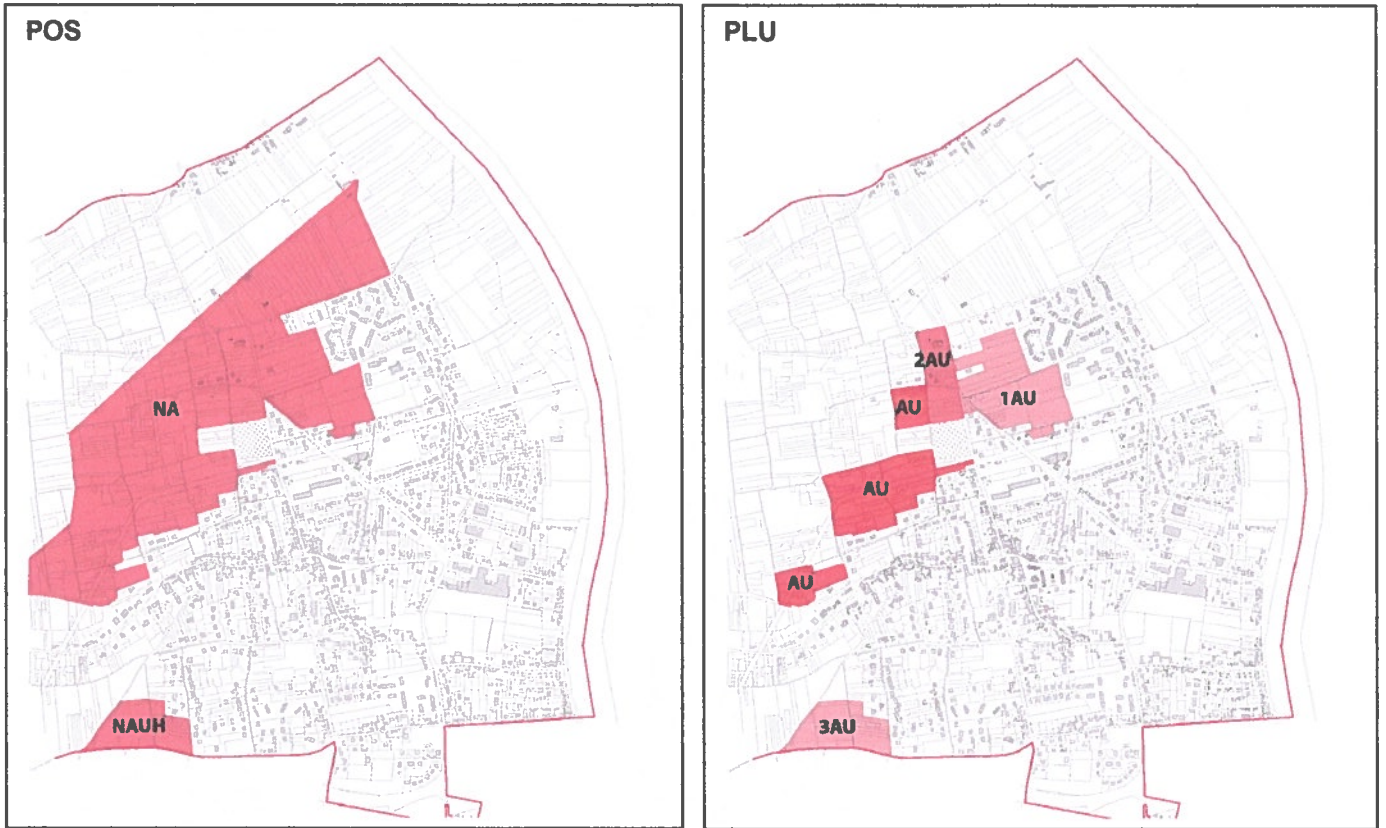
Les zones UC du POS ont conservées leurs périmètres, leur nomenclature et leur caractéristique réglementaire. On notera toutefois sur les périmètres qu'une partie de la zone UG située rue du Maréchal de Lattre de Tassigny a été intégrée à la zone UC adjacente du fait de la typologie dense du périmètre.



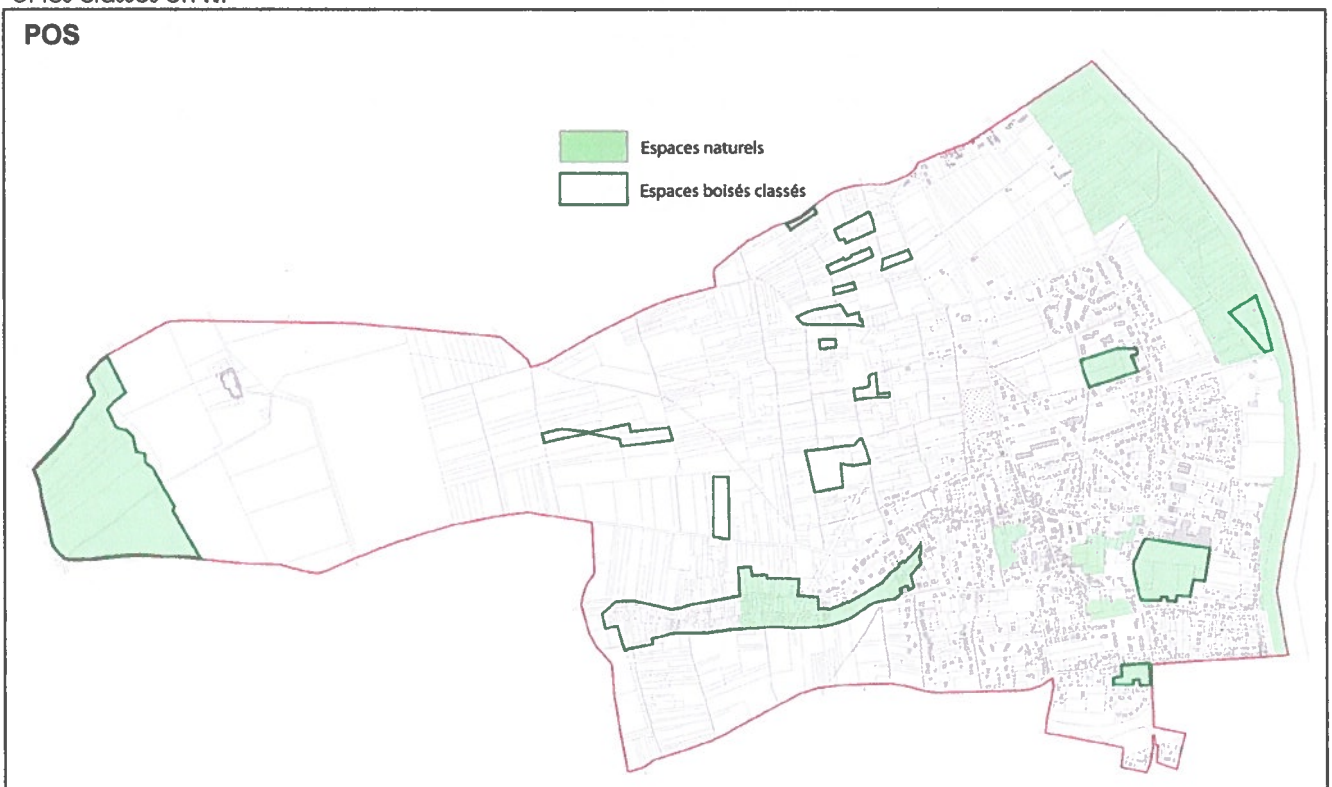
En ce qui concerne le zonage relatif aux activités (UI, Ula et Uib au POS) le PLU reprend les périmètres et les classes en UD. Par ailleurs, de nouvelles règles ont été étoffées pour permettre une meilleure insertion dans le tissu aggloméré. Il s'agit notamment de l'article 11 du règlement.

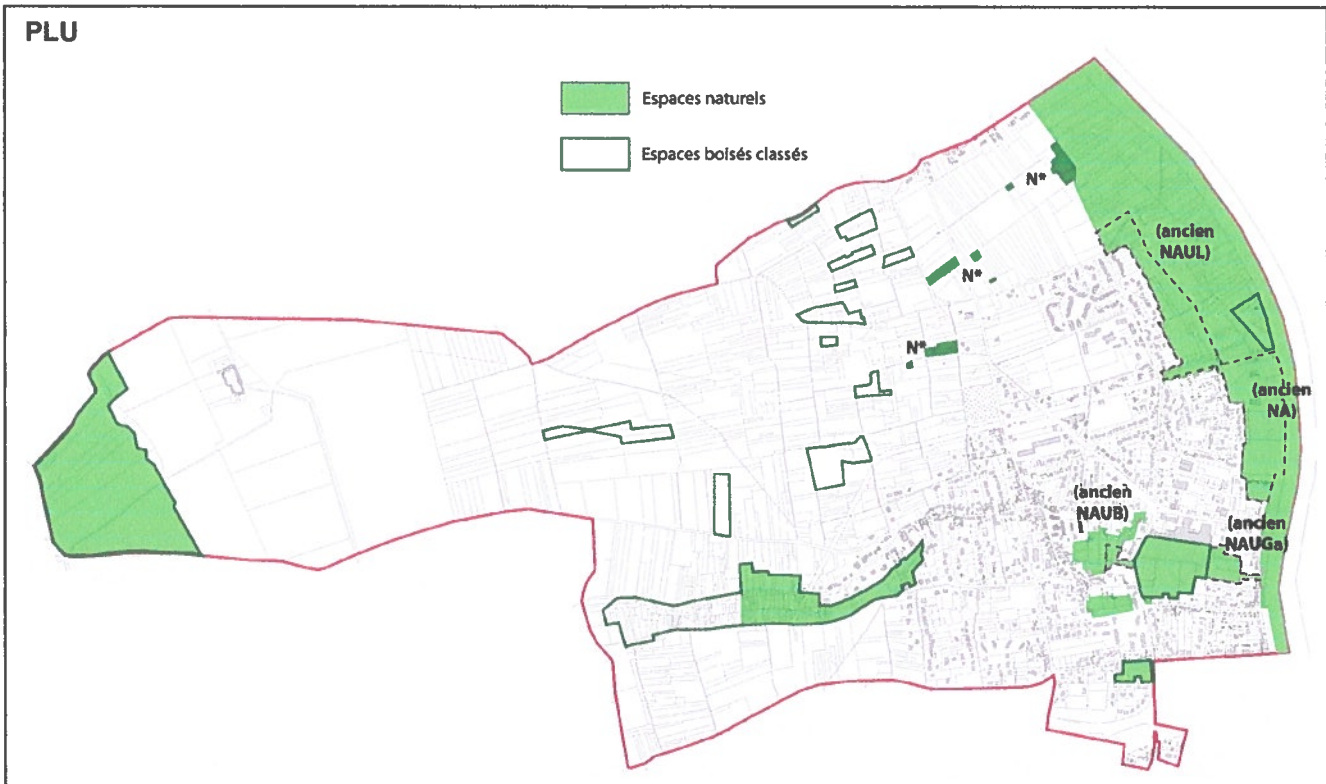


Les zones AU, 1AU, 2AU et 3AU du PLU permettent de répondre aux objectifs du schéma directeur de la région Ile-de-France tels qu'ils ont été définis lors des réunions avec les personnes publiques associées. La définition des périmètres a été guidée par plusieurs problématiques : il s'agit principalement de l'emprise du tracé de la future autoroute (et des servitudes qui lui sont propre) mais aussi d'une nécessaire cohérence avec le découpage parcellaire qui se trouve sur le plateau et les coteaux (argumentation que l'on retrouve pour le découpage de la zone A du PLU).



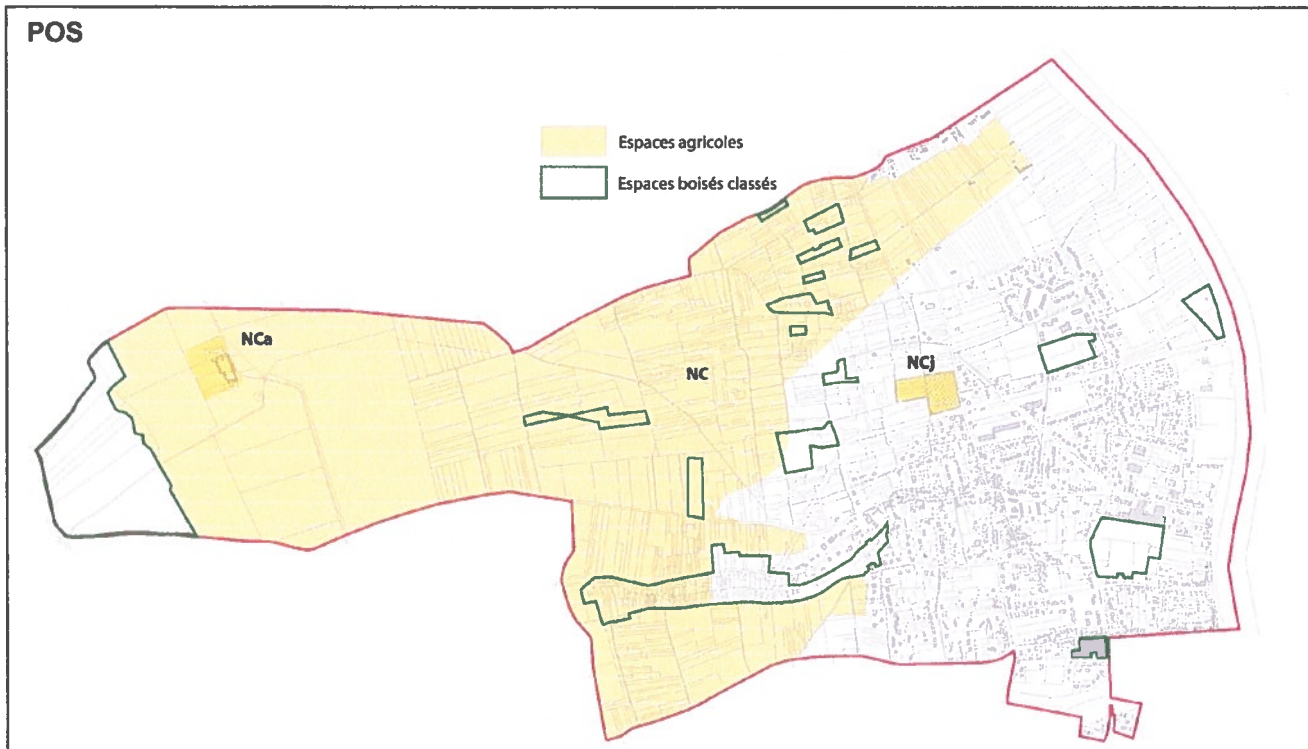
En ce qui concerne le zonage relatif aux espaces naturels (ND au POS), le PLU reprend les périmètres existants et les classes en N.



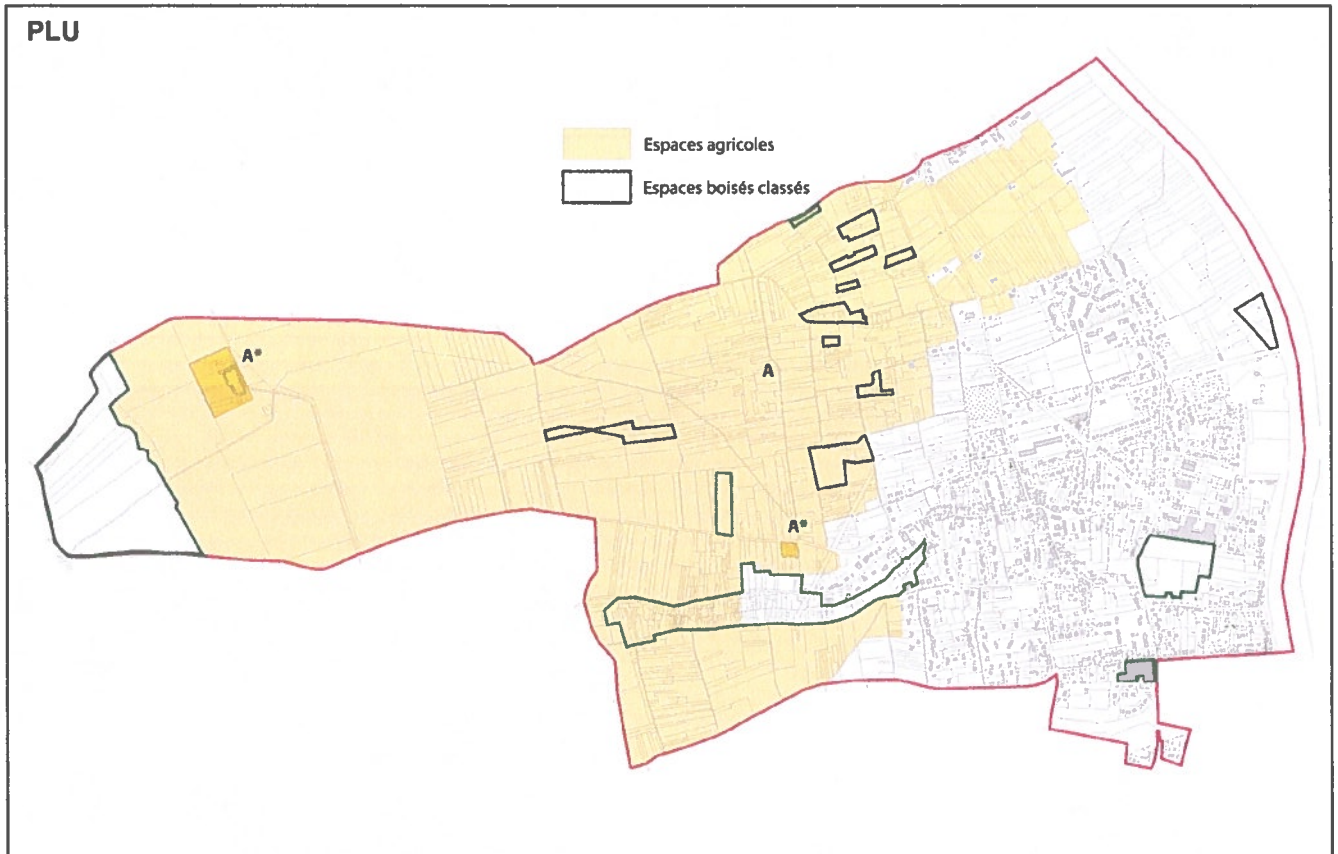


Par ailleurs, de nouvelles zones ont été intégrées au zonage N du PLU. Il s'agit des secteurs anciennement classés NAUL, NAUGa et NA sur les bords de l'Oise. Ces derniers répondent à une logique de cheminement des circulations douces le long des bords du fleuve. Cependant, à l'image du classement d'une partie de l'ancienne zone NAUB adjacente à la zone N existante, la problématique qui a conduit le classement de ces zones en « N » s'appuie principalement sur les contraintes d'utilisation du sol réglementées par le PPRI (Plan de Prévention des Risques et d'Inondation) de la Vallée de la Seine et de l'Oise. On notera, enfin, le déclassement de la zone ND du POS située sente du Chemin Vert, au profit d'une zone UB* et le déclassement de la zone ND du POS située entre les rues Lucien Hamel et Charles Lehmann, au profit de la zone UB. En effet, ces périmètres répondent à l'urbanisation de secteurs dont la vocation d'espace naturel ne correspond plus à la réalité du terrain.

Le zonage A du PLU, (relatif aux espaces naturels agricoles NC et NCj du POS), à lui aussi évolué. En effet, la délimitation de son nouveau périmètre à l'Est, le long de la zone agglomérée, obéit à deux logiques.



L'une est directement liée à la présence du futur tracé de l'autoroute sur le plateau et l'autre répond aux contraintes d'ouverture à l'urbanisation inscrites au schéma directeur de la Région Ile-de-France. (cf. périmètres des zones AU du PLU). De plus, le nouveau périmètre de la zone A du PLU est cohérent avec le découpage parcellaire, à l'inverse de l'ancien périmètre NC qui ne permettait pas une lecture simple de ces dites limites.



Enfin, on notera le **zonage A*** du PLU, (relatif aux espaces naturels agricoles NC). Il s'agit de deux secteurs (la ferme de Belle Fontaine classée en NCa au POS pour l'un et d'un périmètre de 2 000 m² situé au lieu dit « Les Surmonts » pour l'autre) pour lesquels le PLU régleme la constructibilité lorsqu'elle est directement liée à une exploitation agricole. De plus, on notera la prise en compte de la bande d'inconstructibilité de 50 mètres liée à la protection des massifs boisés de plus de 100 hectares.

12.1.2 – Les principaux changements réglementaires

Le zonage retenu dans le cadre du PLU a permis de dégager les grandes entités réglementaires qui correspondent à la morphologie de l'occupation du sol de Maurecourt. Ces dernières répondent d'une part à la législation en vigueur et sont d'autre part la traduction des objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et des orientations d'aménagement spécifiques arrêtés par la commune. Ainsi, si la première démarche initiée par la commune a été une simplification des règles et un toilettage du règlement du POS, de nouvelles dispositions « qualitatives » ont été mises en place.

Ainsi de manière général au règlement du PLU :

- De nouvelles dispositions réglementaires sont prises en compte sur l'ensemble des zonages. Aussi, peuvent être implantés différemment, les équipements publics et collectifs ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La notion de largeur de façade sur rue est ôtée. Les notions de profondeur maximale à partir de l'alignement et de taille minimale des terrains (notamment pour la zone UD) sont retirées.
- Une réglementation de l'implantation des antennes paraboliques et des antennes relais pour téléphone portable est apportée. Il s'agit ici de répondre dans un souci d'esthétique à une problématique « qualitative » qui vise à la meilleure intégration de ces dites antennes sur les bâtiments afin qu'elles soient le moins visible possible depuis l'emprise publique.

- La notion de collecte et de tri sélectif est abordée pour répondre aux nouveaux enjeux urbains liés à l'élimination des déchets en ville.
- Le stationnement (article 12) : le PLU règlemente différemment le nombre de places de stationnements affectées à l'habitation (sauf pour la zone UC pour laquelle les règles de stationnements restent inchangées). Cette nouvelle « norme » permet de répondre à une meilleure gestion et à un meilleur fonctionnement du stationnement et de la place de l'automobile dans la ville. Cette « norme » correspond, au regard des évolutions urbaines et socio-démographiques constatées à Maurecourt, aux besoins réels des nouvelles constructions.
- La problématique liée au PPRI et à l'application de sa réglementation est prise en compte.
- On notera, par ailleurs, l'évolution des normes liées à la notion d'obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie. Cette dernière est réglementée de la même manière que dans le POS). En effet, un minimum de 3,00 m pour les accès est réglementé sur l'ensemble des zones urbaines de la commune (4 mètres pour les zones UD).
- L'article 14, relatif au COS, fait apparaître pour la zone UB une règle particulière relative aux droits à construire sur les terrains issus de division depuis moins de 10 ans. (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). Ainsi, 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.

Cette réglementation est mise en place dans un souci d'une meilleure maîtrise « qualitative » de l'urbanisation c'est-à-dire à la bonne gestion de la consommation de l'espace et des réseaux nécessaire dans des secteurs où l'aspect et l'ordonnancement architectural et la qualité de l'environnement doit être privilégié.

LA ZONE DU CENTRE VILLE ET LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL (UA et UA*)

IL s'agit pour les zones UA (cœur de ville) et UA* (bâti traditionnel du cœur de hameau de Glatigny et secteurs du petit Choisy, du Bout d'En bas et de la rue Jouand) de reconnaître et de préserver le patrimoine bâti de la commune.

Les articles 1 et 2 restent inchangés. Ces zones sont destinées à accueillir l'ensemble des fonctions qui participent à l'animation et au bon fonctionnement d'un centre ville. Cependant répondant à un objectif « qualitatif » de manière à ne pas dénaturer ces ensembles urbains, des seuils maxima autorisés pour les bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services sont fixés. On notera un seuil de 400 m² de surface de vente à ne pas dépasser **en UA** (règle qui reste inchangée par rapport au POS), et un seuil de 100 m² de SHON à ne pas dépasser **en UA***.

Les principaux changements pour l'ensemble de ces secteurs, compte tenu des caractéristiques du bâti ancien de ces deux zonages, réside dans l'objectif de favoriser la réhabilitation et la préservation du tissu bâti existant.

Ainsi, qu'il s'agisse de travaux de réhabilitation, d'extensions ou de constructions nouvelles, le PLU permet d'assurer une protection des formes urbaines notamment au travers des règles spécifiques et détaillées concernant l'aspect extérieur qui sont définies à l'article 11 du règlement qui a été étoffé.

De manière à répondre objectivement à la notion de renouvellement urbain instituée par la loi SRU, l'article 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est modulé. Ainsi, les marges d'isolement pour répondre aux objectifs de densification et de renouvellement urbain en cœur de ville sont portées à 1,90 au lieu de 2,50.

L'article 10 relatif à la hauteur des constructions fait apparaître une réglementation des hauteurs à 10 mètres au faîtage en UA* répondant à la reconnaissance de la typologie des bâtiments existants et une réglementation des hauteurs à 12 mètres au faîtage en UA (règle inchangée) – nombre de niveaux réglementé à R+2+c.

LA ZONE URBAINE « PAVILLONNAIRE » (UB et UB*)

Par souci d'homogénéité et de cohérence par rapport à la typologie bâtie rencontrée la zone UB regroupe les anciennes zones UM, UD, UG, UGa, UGc, UH, NAUGe, NAUGf, NAUAa, NAUAd, qui constituent les secteurs pavillonnaires déjà constitués.

Le zonage spécifique UB* obéit quant à lui à un objectif de maîtrise et d'homogénéité de l'urbanisation par la notion d'aménagement d'ensemble.

Ainsi, la commune a recherché une cohérence urbaine d'ensemble par l'homogénéité des règles concernant cette zone dont l'organisation urbaine la plus courante se caractérise par :

- une mixité architecturale et urbaine récente (Maison individuelle sur une parcelle et maisons de ville)
- des implantations plus denses (habitations collectives et équipements publics).

Les différents quartiers d'habitat individuel se sont constitués par divisions successives de propriétés. Le parcellaire présente ainsi des formes et des surfaces variables qui font la richesse du tissu urbanisé.

Déjà bien constitués, les secteurs UB sont destinés à recevoir une densification mesurée des habitations et des services ou activités compatibles avec la vocation résidentielle principale de la zone.

Sur l'ensemble du zonage UB et UB*, les activités commerciales industrielles, agricoles, d'entrepôts y sont interdites car elles peuvent générer des nuisances diverses ou de la gêne pour le quartier.

On notera cependant que la zone UB accueille au sein du tissu d'habitations quelques commerces et activités artisanales ainsi que des équipements publics et collectifs qui participent à l'animation et au fonctionnement de l'ensemble de Maurecourt.

Ainsi, un seuil maximum autorisé de 100 m² de SHON en UB pour les bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services est fixé.

Pour l'ensemble des secteurs, compte tenu des caractéristiques du bâti déjà largement constitué, il convient de favoriser l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes.

Ainsi, qu'il s'agisse de travaux de réhabilitation, d'extensions ou de constructions nouvelles, le PLU permet de répondre en priorité à la problématique de renouvellement urbain prescrite dans le cadre de la loi SRU

Il convient donc de conserver une typologie qui se caractérise par :

- Un bâti implanté en retrait des voies. (5 mètres)
- Un tissu urbain plus aéré avec la possibilité, à l'article 7 du règlement, d'implanter les constructions sur une limite latérale ou non. (Respectant, un minimum de 2,50 m dans le cas de vue secondaire et 6 m dans le cas de vue principale) [Au POS : 4 et 8 mètres en UD ; 4 mètres et hauteur à l'égout du toit en UG ; 5 et 8 mètres en UH ; ...]. Ces marges de recul ont été homogénéisées pour les rendre plus cohérente sur l'ensemble du tissu aggloméré. L'objectif est de permettre une réglementation mieux soucieuse des enjeux de renouvellement urbains conforme à la loi SRU.
- Cette même logique de densité est réglementée à l'article 8 du règlement respectant une distance de 8 mètres entre deux constructions situées sur une même propriété, réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables. [Au POS : 4 et 8 mètres en UD ; 4 mètres et hauteur à l'égout du toit en UG ; 5 et 8 mètres en UH ; ...].
- Des continuités de clôtures minérales ou végétales.
- Des hauteurs de bâtiments plus modestes de R + 1 et combles (10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit).
- Homogénéité des prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures précisées à l'article 11 du règlement afin de préserver la forme bâtie.
- Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public. Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance.
- L'emprise au sol n'est pas réglementée toutefois elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 12 et 13 du règlement. [Au POS : 35% en UD ; 25% en UG ; 20% en UH ; ...]. Cette règle est modifiée pour permettre encore une fois de répondre au mieux à la logique de renouvellement urbain initiée par la loi SRU.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- Par souci d'homogénéité et pour permettre de reconnaître l'existant en valorisant une évolution harmonieuse sur l'ensemble du tissu aggloméré, un COS de 0,30 est institué sur l'ensemble de la zone. 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. [Au POS : 0,35 en UD ; 0,30 en UG ; 0,25 en UH ; ...].

LA ZONE URBAINE « DENSE » (UC)

La zone UC regroupe des bâtis à usage d'habitation de gabarit « collectif » dont il convient de ne pas accroître la densité (objectif inchangé par rapport au POS).

L'ensemble des règles de ce zonage reste donc inchangé. Toutefois, pour répondre à l'objectif précédemment cité en UB, l'article 8 (notion de distance minimale entre deux constructions non contiguës sur une même propriété) est modifié et la distance entre deux constructions est portée à « au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, distance réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables. Toutefois, la distance minimale entre tout point de constructions non contiguës sera au moins égale à 8 mètres » au lieu de 4,00 mètres.

LA ZONE A VOCATION D'ACTIVITES (UD)

Il s'agit des secteurs réservés à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales, qui occupent une surface importante et qui ne sont pas compatibles avec les zones à vocation d'habitations. Le POS identifiait deux secteurs U1a et U1b. Pour répondre également à un objectif d'homogénéité, ces secteurs dont la vocation doit être maintenue et renforcée sont classés en UD au même titre que le secteur UD (ancien U1) situé rue Maurice Berteaux.

Dans cette mesure, il s'agit de :

- Préserver le caractère industriel, artisanal, scientifique, technique, de bureaux ou d'entrepôts de ces espaces ainsi que des habitations annexes au titre de ces activités.
- Permettre aux activités et pôles d'activités de se maintenir et de se développer.
- Favoriser une bonne insertion de ce type de tissu au sein de la zone agglomérée qui se trouve à proximité en réduisant et/ou en supprimant les nuisances qu'elles peuvent engendrer.
- Faciliter la reconversion du tissu existant.

Il convient de maintenir une typologie qui se caractérise par :

- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (accès de 4,00 m). Cette norme met en évidence le besoin de répondre à l'importance ou à la destination des constructions susceptibles d'être accueillies en zone UD.
- Un bâti implanté en retrait des voies. (3 mètres : règle inchangée)
- Un tissu urbain relativement dense dont les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives. (Respectant, un minimum de 2,50 m dans le cas de vue secondaire et 4 m dans le cas de vue principale). (Règle inchangée).
- Une logique de densité respectant une distance de 8 mètres entre deux constructions situées sur une même propriété, réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables. [4 mètres uniquement au POS]. Cette nouvelle logique de densité permet une meilleure gestion de l'espace, une meilleure insertion des bâtiments et un meilleur ordonnancement des constructions.
- Des hauteurs de bâtiments importantes (12 mètres au faitage) compatibles avec la vocation de la zone. (Règle inchangée).
- Homogénéité des prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures précisées à l'article 11 du règlement afin de permettre une meilleure intégration visuelle de la forme bâtie et une valorisation de la réhabilitation respectant le contexte pavillonnaire à proximité immédiate (réglementation des antennes paraboliques et climatiseurs, de panneau et enseignes publicitaires ou indiquant la raison sociale, ...).
- Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public.

Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues. Des marges d'isolement en limite de zone doivent être respectées et plantées de manière à former écran visuel. Les abords des aires de stockage (matériels, matériaux, produits finis, ...) seront également traités avec des haies vives formant écran.
- L'emprise au sol n'est pas réglementée toutefois elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 12 et 13 du règlement. [Au POS : 60%]. Cette règle est modifiée pour permettre de répondre au mieux à la logique de renouvellement urbain initiée par la loi SRU.

LES ZONES NATURELLES (A, A*, N et N*)

Les zones A correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces zones recouvrent les sites à vocation agricole. Elles couvrent la majorité du territoire communal sur le coteau et sur le plateau au delà du coteau. Elles sont inconstructibles et les règles qui figuraient au POS sont inchangées.

On notera toutefois **un sous zonage A*** réservé à l'implantation des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et para agricole de la ferme de Bellefontaine et délimitant les secteurs d'implantations possibles des nouvelles constructions et installations à vocation agricole.

Hormis les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'habitat des exploitants autorisées en A*, les services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dans tous les cas.

Les objectifs poursuivis sur l'ensemble du zonage agricole sont :

- Protéger les terres riches et productives du plateau.
- Limiter toute construction dans ces secteurs, à l'exception de celles strictement nécessaires à l'activité agricole en A*.
- Promouvoir les formes et les pratiques du tourisme rural. (Implantations de gîtes ruraux ; vente à la ferme ; ...) notamment pour la ferme de Bellefontaine.
- Prendre en compte de la bande d'inconstructibilité de 50 mètres liée à la protection des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Des dispositions particulières apparaissent dans le règlement. Ainsi, l'article 5 pour la zone A* fait apparaître un seuil de 400 m² pour permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome et préserver l'environnement dans lequel ces périmètres s'inscrivent.

Répondant au même objectif de préservation et de protection des franges du milieu naturel avec les zones urbanisées, l'article 7 régit une distance minimale de 20 mètres affirmant la volonté d'une transition naturelle (zone tampon) avec les zones U et AU.

L'emprise au sol et la hauteur des constructions est également réglementée au regard de la législation (art. R. 129-9, antépénultième alinéa du code de l'urbanisme). L'emprise au sol ne pourra donc dépasser un seuil de 30% et la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 15 mètres au faitage.

On notera également la prise en compte d'une zone non aedificandi de 50 mètres le long des lisières du massif forestier de l'Hautil (massif forestier de plus de 100 hectares).

Les zones N correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou économique.

Ces zones, généralement non équipées, sont dites naturelles. Elles couvrent une majorité des berges de l'Oise ainsi que des secteurs dans l'agglomération, sur le coteau, le fond du Val, ...

Les règles qui figuraient au POS sont inchangées.

On notera toutefois **un sous-secteur N*** qui englobe des ensembles bâtis pour lesquels le maintien ou l'aménagement des constructions existantes est autorisé à la condition qu'il ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Toutefois leur développement n'est pas souhaité.

Le règlement est destiné à protéger les espaces naturels boisés ou mares et prairies adjacents.

Des dispositions particulières apparaissent dans le règlement. Ainsi, en secteur N*, l'aménagement dans le volume existant sera autorisé. Les extensions de ces habitations isolées seront également autorisées dans la limite de plus ou moins 10 % de la SHON existante.

Les objectifs poursuivis sur l'ensemble du zonage naturel sont :

- Protéger les espaces naturels boisés de toute construction et permettre leur valorisation.
- Permettre de faire évoluer le bâti existant dans un cadre très limité (aménagement ou extension mais pas de constructions nouvelles) pour reconnaître des ensembles bâtis implantés.

A l'image du règlement de la zone agricole, des dispositions particulières apparaissent. Ainsi, l'article 5 pour la zone N* fait apparaître un seuil de 400 m² pour permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome et préserver l'environnement dans lequel ces périmètres s'inscrivent.

Répondant au même objectif de préservation et de protection des franges du milieu naturel avec les zones urbanisées, l'article 7 régit une distance minimale de 20 mètres affirmant la volonté d'une transition naturelle (zone tampon) avec les zones U et AU.

L'emprise au sol et la hauteur des constructions est également réglementée au regard de la législation (art. R. 129-9, antépénultième alinéa du code de l'urbanisme). L'emprise au sol ne pourra donc dépasser un seuil de

30% et la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres en règle générale et 10 mètres au faitage en N*.

On notera également la prise en compte d'une zone non aedificandi de 50 mètres le long des lisières du massif forestier de l'Hautil (massif forestier de plus de 100 hectares).

LES ZONES A URBANISER (1AU, 2AU et 3AU)

Ces zones correspondent à des espaces à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. (cf. règlement et le document « Orientations d'aménagement spécifiques »).

Lorsque 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.

1AU

Il s'agit d'un secteur réservé à l'accueil de logements individuels diffus et groupés, d'habitations collectives et d'équipements publics et collectifs. (Conformément aux sous-secteurs 1AUc, 1AUr, 1AUh et 1AUe qui la compose et indiqués au document graphique « ZAC des Carreaux »).

Ainsi, la zone 1AU correspond à une zone naturelle d'environ 4,6 ha que la commune souhaite urbaniser à court terme. La « ZAC des Carreaux » se situe dans la continuité directe du tissu déjà aggloméré et concerne le secteur dit du « Grand Choisy ».

2AU

Il s'agit d'un secteur réservé à l'accueil de logements individuels diffus.

Ainsi, la zone 2 AU correspond à une zone naturelle d'environ 1,9 ha que la commune souhaite urbaniser à court terme. Elle concerne le secteur de la Croix Choisy et des Basses Vignes le long de la route départementale 55.

3AU

Il s'agit d'un secteur réservé à l'accueil de logements individuels diffus.

Ainsi, la zone 3 AU correspond à une zone naturelle d'environ 2,5 ha que la commune souhaite urbaniser à moyen terme. Elle concerne le secteur des Groux.

AU

La zone AU correspond à une zone naturelle d'environ 9,61 ha. Elle ne pourra recevoir des constructions nouvelles que dans le cadre d'une modification du PLU.

12.1.3 – Les annexes

Dans le cadre du PLU, les annexes comprennent, notamment, les dispositions applicables aux emplacements réservés et aux espaces boisés classés.

Les emplacements réservés

N° de référence	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	Voie future A 184	12,00 ha	Etat
2	Voie future V 88 et échangeur avec A 184	16,00 ha	Etat
3	Création d'un jardin public	0,46 ha	Commune
4	Création de jardins familiaux	0,37 ha	Commune
5	Rectification de carrefour	0,01 ha	Commune
6	Cheminement berges de l'Oise/ Hautil	1,4 ha	Commune
7	Cheminement piéton vélo	2,8 ha	Commune
8	Rectification du carrefour avenue Maurice Berteaux/ RD 55	0,02 ha	Commune
9	Liaison sente des Carrières/ Chemin de la Ville de Paris	0,07 ha	Commune
10	Cheminement piétonnier le long de la rue Kleber Vasseur	0,15 ha	Commune
11	Création d'une liaison pour désenclaver le secteur naturel depuis la rue Maurice Berteaux	0,03 ha	Commune

L'emplacement réservé n°1 du POS concernant la réalisation du projet d'autoroute A 184 est maintenu dans le PLU.

L'emplacement réservé n°2 du POS concernant la réalisation du projet V 88 et l'échangeur avec l'A 184 est maintenu dans le PLU.

L'emplacement réservé n°3 du POS concernant l'extension du cimetière (qui est réalisé) est enlevé et remplacé par un emplacement réservé destiné à la réalisation de jardins familiaux et permettant l'évolution d'un secteur en complément des secteurs existants.

L'emplacement réservé n°4 du POS concernant la réalisation d'un équipement scolaire est enlevé.

L'emplacement réservé n°5 du POS concernant la réalisation d'un collège et d'équipements sportifs est enlevé.

L'emplacement réservé n°6 du POS concernant la réalisation d'un parking et d'espaces verts est enlevé.

L'emplacement réservé n°7 du POS concernant la réalisation d'un cheminement piéton vélo est maintenu.

L'emplacement réservé n°8 du POS concernant la réalisation d'un cheminement berges de l'Oise/ Hautil est reclassé et devient l'emplacement réservé n°6 au PLU.

L'emplacement réservé n°9 du POS concernant la réalisation d'une liaison sente des Carrières/ Chemin de la Ville de Paris est maintenu.

L'emplacement réservé n°10 du POS concernant la réalisation d'un parking est enlevé.

L'emplacement réservé n°11 du POS concernant la réalisation d'une rectification du carrefour avenue Maurice Berteaux/ RD 55 est reclassé et devient l'emplacement réservé n°8 au PLU.

L'emplacement réservé n°12 du POS concernant la réalisation d'une rectification de carrefour est reclassé et devient l'emplacement réservé n°5 au PLU.

La zone Inondable

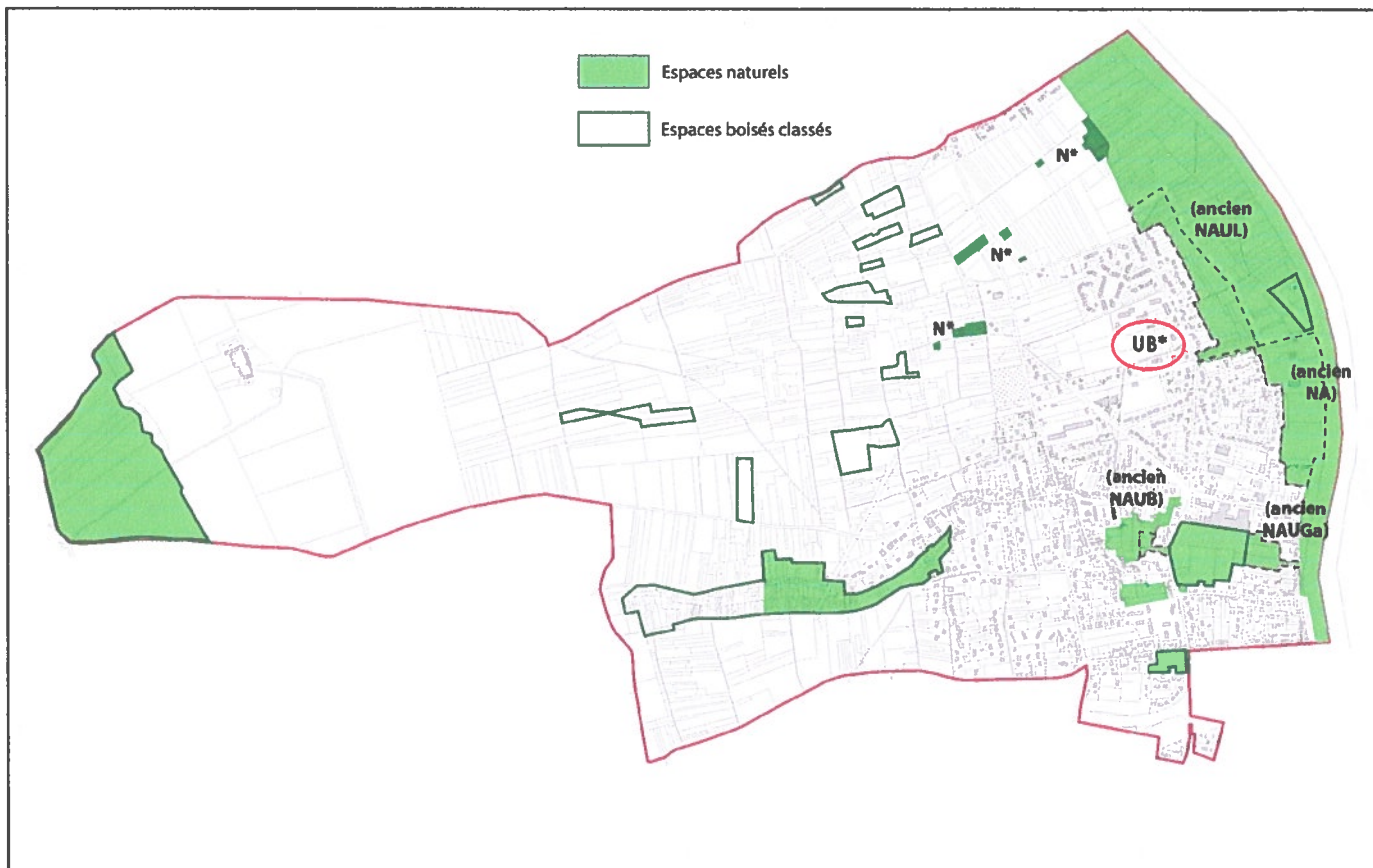
Les berges de l'Oise (et par voie de conséquence une partie du tissu aggloméré de Maurecourt) sont soumises aux risques d'inondations.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise opposable est applicable sur le territoire de Maurecourt. Il convient, afin d'assurer la sécurité des personnes, de prendre en compte la réglementation liée à ce document supracommunal. Un document graphique identifie ainsi les terrains susceptibles d'être affectés et fait référence à un règlement particulier.

Dans chaque zones, délimitées par un code couleur au document graphique du PLU , le règlement prend en compte ces risques. La cote de référence des plus hautes eaux connues (**PHEC**) à **Maurecourt est 20,31 NGF**.

Les espaces boisés classés

Ils sont nombreux dans la commune. **Les coteaux sont boisés**, notamment à l'extrême Ouest du territoire communal (Plateau de l'Hautil). Il s'agit, pour la plus grande part, de taillis de châtaignier sous réserve de chêne, dont l'exploitation, jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle, était adaptée aux besoins de la filière bois. Enfin, il existe **quelques parcs, au cœur du tissu urbain**, véritables « poumons verts ».



Les EBC (espaces boisés classés) représentent 31,02 ha, (19,50 ha recensés au POS) soit une augmentation de 11,52 ha entre le POS et le PLU. Ils couvrent près de 8,49 % du territoire.

Les contours des espaces boisés du POS ont été revus dans le cadre du PLU afin de mieux correspondre aux situations existantes.

On notera, enfin, le déclassement de la zone ND du POS située sente du Chemin Vert, au profit d'une zone UB* dans le PLU et qui répond à l'urbanisation d'un secteur dont la vocation d'espace naturel ne correspond plus à la réalité du terrain.

12.2 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES...

Conformément à la partie facultative du PADD, « orientations d'aménagement spécifiques », il s'agit :

SECTEUR 1 AU : LA ZAC DES CARREAUX :

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 (réalisation d'une salle de sports).

DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

La zone d'aménagement se trouve au cœur de la zone agglomérée, sur une superficie d'environ 45 964 m².

Ce secteur représente un véritable « trait d'union » entre le centre ville et le quartier de Choisy, situé à l'extrême nord de la zone urbanisée de Maurecourt.

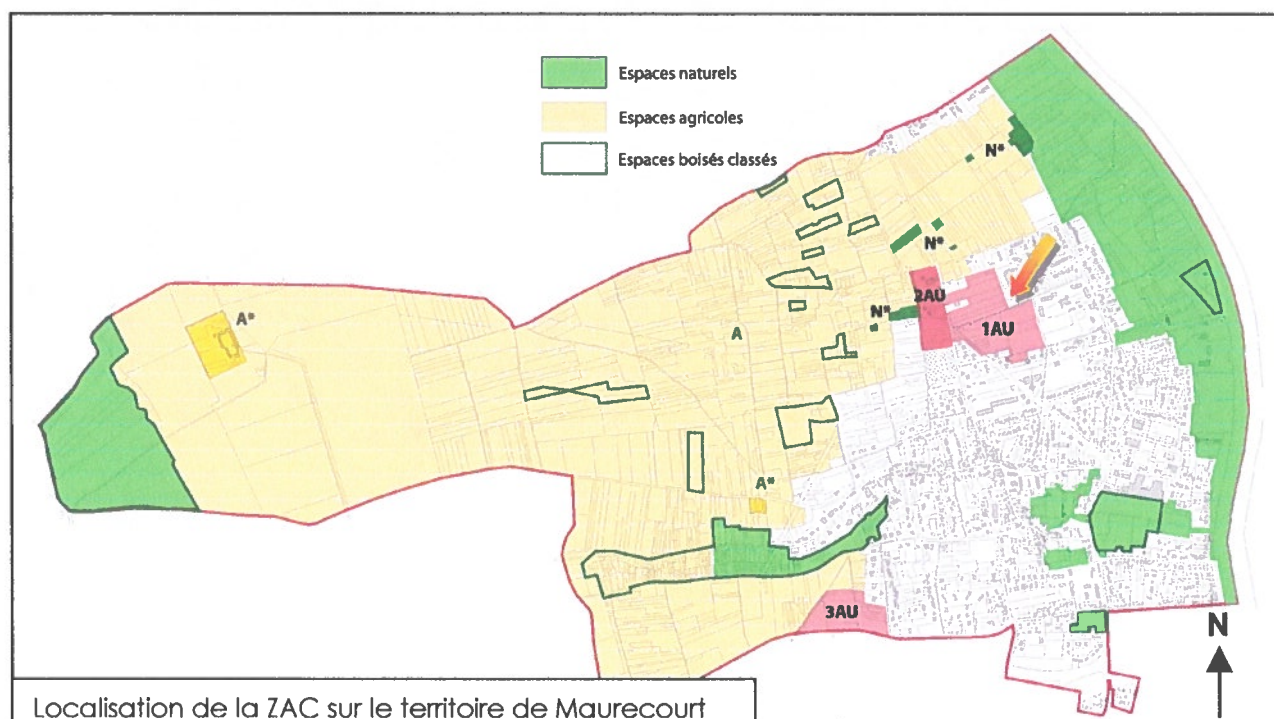
Hormis un pavillon situé le long de la RD 55, le site, actuellement agricole, est vierge de toute construction.

Il est délimité :

- par la rue de Pontoise à l'ouest ;
- par des zones d'habitat pavillonnaire au nord et au sud, des petits collectifs sociaux (R+3) à l'est.



Terrain d'assiette de la ZAC des Carreaux



Localisation de la ZAC sur le territoire de Maurecourt



Terrain d'assiette de la ZAC des Carreaux (autre vue)

La zone d'aménagement est facilement accessible, car elle est bordée, à l'ouest, par la **RD 55** (rue de Pontoise), qui traverse le territoire communal du nord au sud.

Cette voie structurante permet d'accéder rapidement à la RN 184 (via la RD 48) et aux autoroutes A 14 et A 15, axes structurants de l'ouest parisien.

La RD 55 est une voie à grande circulation (en 2000, 5 731 véhicules/jour à la limite départementale du Val d'Oise et 14 588 véhicules/jour à l'entrée Sud de l'agglomération).

Par ailleurs, le site est accessible depuis l'**Avenue de l'Ancienne Gare (au sud-ouest)** et le **Chemin du Grand Choisy**, via la rue de Choisy (à l'Est).

On notera aussi, que dans le cadre de la ZAC une étude de trafic réalisée en 2002 permet d'évaluer l'impact de l'opération sur le trafic de la RD 55 et de l'avenue de l'Ancienne Gare (RD 55). Ce dernier sera peu important. Néanmoins, la proximité du débouché de la voie d'accès de la ZAC avec le carrefour RD55 x Avenue de l'Ancienne Gare nécessite des dispositions particulières de manière à assurer des conditions de circulation et de sécurité optimale. C'est pourquoi, en accord avec le Conseil Général deux variantes (cf. *Partie 4 et courriers en annexes du présent dossier*) ont été proposées. La variante retenue est le numéro 2.

Les abords du site sont bien desservis par les transports en commun. Quatre lignes empruntent les rues bordant le site.

En ce qui concerne les « circulations douces », un chemin piétonnier, qui borde le site à l'est, existe entre le chemin du Grand Choisy et le chemin de la Ville de Paris.

Il fait partie d'un maillage important, mais incomplet, de « liaisons douces », souhaitées par la Municipalité.

D'autre part, dans le cadre du Schéma Départemental de la Randonnée Pédestre du Conseil Général, le chemin de Grande Randonnée de Pays se trouve à proximité du site, puisqu'il emprunte le tracé du chemin de la Ville de Paris.

Un site de 4,6 hectares environ, situé dans le prolongement de la zone urbanisée de Maurecourt et destiné à accueillir le développement de la commune.

Le secteur jouit d'une très bonne accessibilité : site bordé par la RD 55, accès rapide au centre ville grâce notamment à l'Avenue de l'Ancienne Gare...

SECTEUR 2 AU : ENTREE DE VILLE NORD (La Croix de Choisy)

DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

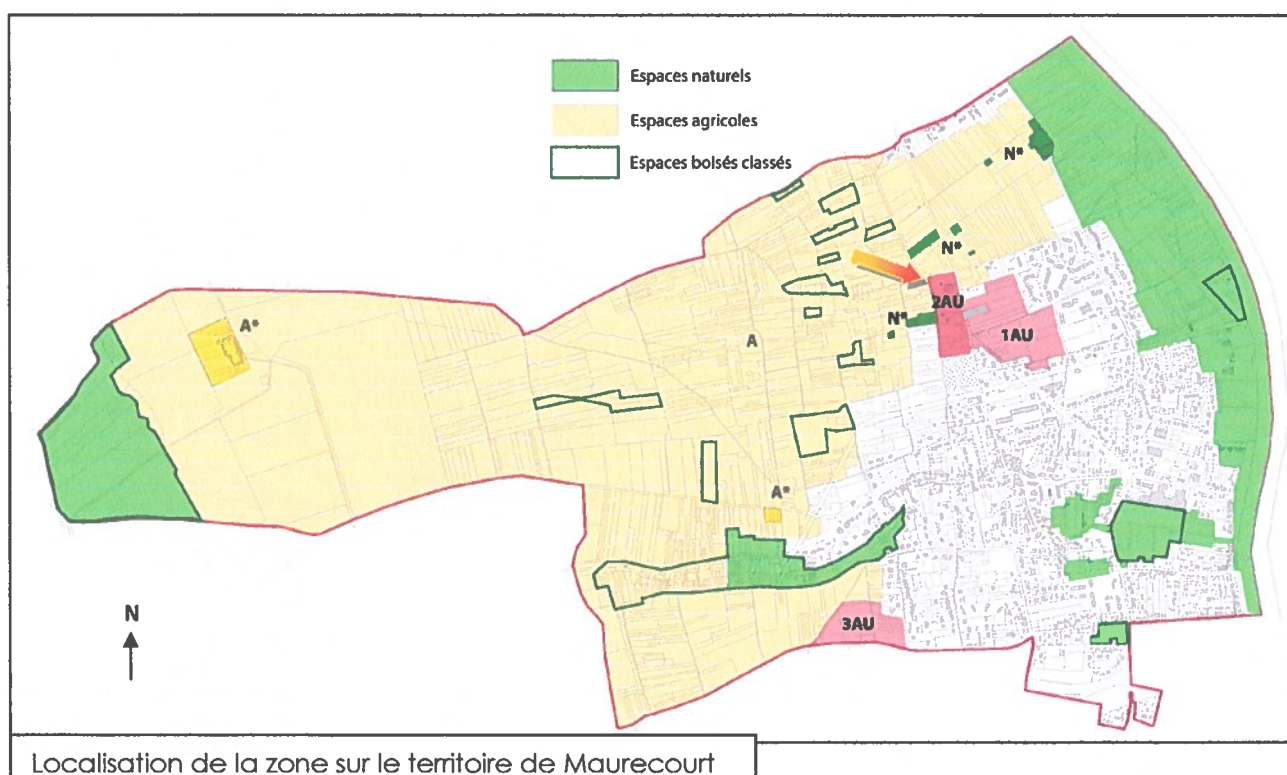
La zone se trouve en continuité du tissu aggloméré, sur une superficie d'environ 19 000 m².

Ce secteur représente un véritable « trait d'union » entre le centre ville et le quartier de Choisy, situé à l'extrême nord de la zone urbanisée de Maurecourt.

Hormis quelques pavillons situés au pied du coteau à l'ouest de l'opération et un bâtiment à vocation d'activités, le site, actuellement agricole, est vierge de toute construction.

Il est délimité :

- par la rue de Pontoise et la ZAC des Carreaux à l'Est ;
- par le cimetière au sud, le coteau agricole à l'Ouest.



La zone est facilement accessible, car elle est bordée par la RD 55 (rue de Pontoise), qui traverse le territoire communal du nord au sud.

Cette voie structurante permet d'accéder rapidement à la RN 184 (via la RD 48) et aux autoroutes A 14 et A 15, axes structurants de l'ouest parisien.

La RD 55 est une voie à grande circulation (en 2000, 5 731 véhicules/jour à la limite départementale du Val d'Oise et 14 588 véhicules/jour à l'entrée Sud de l'agglomération).

Par ailleurs, le site est accessible depuis l'Avenue de l'Ancienne Gare (au sud-ouest) et le Chemin du Grand Choisy, via la rue de Choisy (à l'Est).

Les abords du site sont bien desservis par les transports en commun. Quatre lignes empruntent les rues bordant le site.

En ce qui concerne les « circulations douces », les cheminements piétonniers seront renforcés.

Ces cheminements complèteront la cohérence d'un maillage plus important souhaitées par la Municipalité. D'autre part, dans le cadre du Schéma Départemental de la Randonnée Pédestre du Conseil Général, le chemin de Grande Randonnée de Pays se trouve à proximité du site, puisqu'il emprunte le tracé du chemin de la Ville de Paris qui passe au Sud du cimetière.

Un site de 1,9 hectares environ, situé dans le prolongement de la zone urbanisée de Maurecourt et destiné à accueillir une partie du développement de la commune.

Le secteur jouit d'une très bonne accessibilité : site bordé par la RD 55, accès rapide au centre ville grâce notamment à l'Avenue de l'Ancienne Gare...

SECTEUR 3 AU : LES GROUX

DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

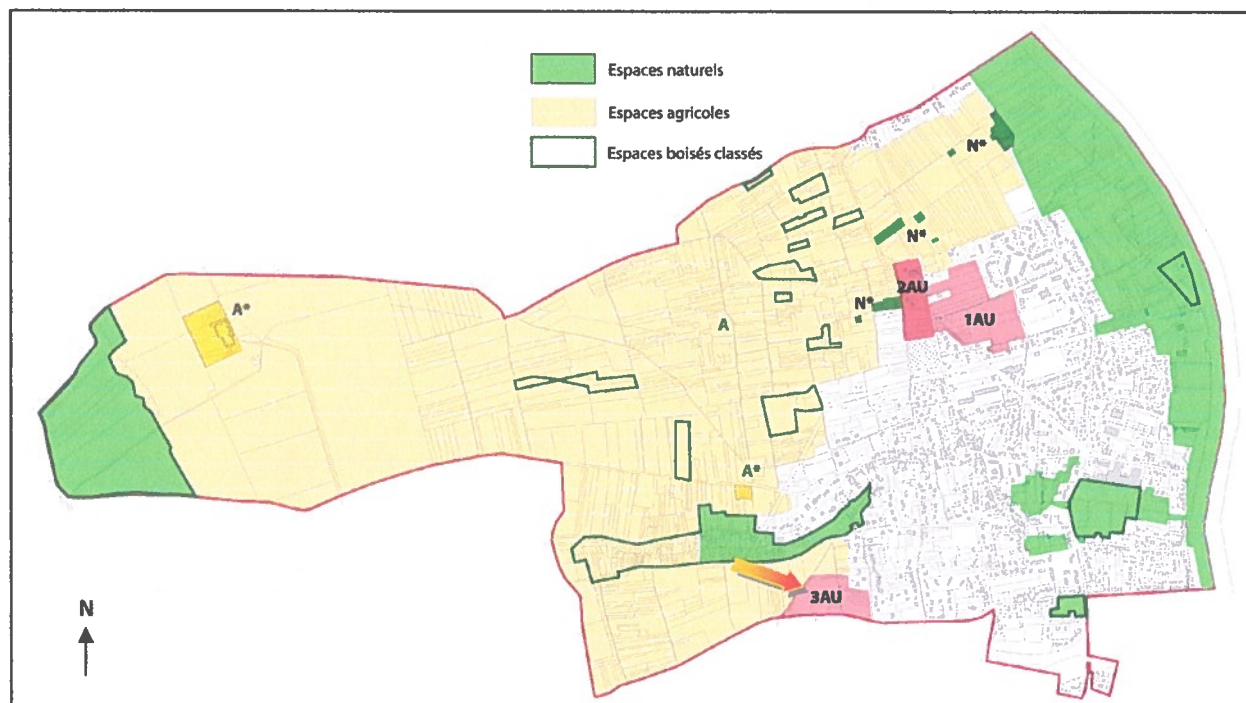
La zone se trouve en continuité du tissu aggloméré, sur une superficie d'environ 25 000 m².

Ce secteur représente une extension mesurée de la zone agglomérée entre le quartier de la Butte des Groux et le coteau agricole situé à l'extrême Sud-Ouest de la zone urbanisée.

Le site, actuellement agricole, est vierge de toute construction.

Il est traversé par le chemin des Groux et délimité :

- par le chemin du Haut des Buis à l'Est ;
- par le chemin de la Folle Rue au sud en limite communale avec Andresy, le chemin de Chanteloup à l'Ouest et le coteau agricole au-delà.



Localisation de la zone sur le territoire de Maurecourt

La zone est relativement enclavée, car elle n'est pas bordée par des voies structurantes.

Cependant, le site est accessible depuis les rues du Général de Gaulle puis le chemin de Tartaleau au Nord et le chemin de la Côte des Buis via les rues Lucien Hamel ou Alexandre Deneufchâtel (au Nord-Est et à l'Est).

De plus, le site occupe un versant du coteau agricole dont la topographie reste relativement « accidentée ». On notera également qu'il se situe au cœur du périmètre délimitant les zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains. (cf. plan de servitude du PLU).

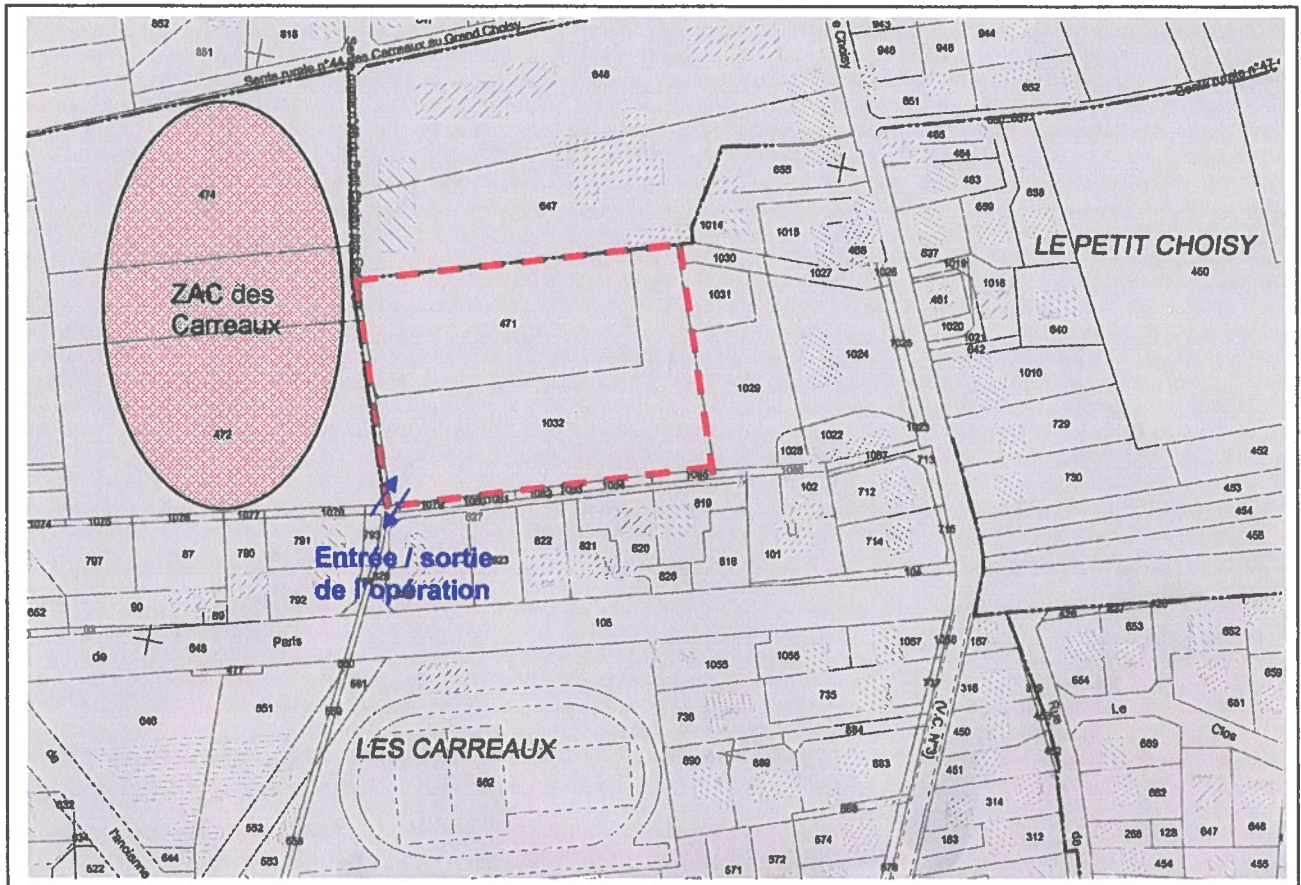
En ce qui concerne les « circulations douces », les cheminements piétonniers seront renforcés.

Ces cheminements complèteront la cohérence d'un maillage plus importantes souhaitées par la Municipalité.

Un site de 2,5 hectares environ, situé dans le prolongement de la zone agglomérée et destiné à accueillir une partie du développement de la commune.

SECTEUR des « Carreaux/Petit Choisy »

Cette zone **classée UB*** sera aménagée d'un seul tenant. La municipalité réaffirme sa volonté d'intégrer au niveau de la planification d'ensemble le plus en amont possible son intervention sur le paysage urbain (bâti) et sur les espaces libres (espace public, végétation, jardins). Pour cela, elle intègre au PLU le schéma de principe de ce périmètre. Un débouché, sur la sente rurale du petit Choisy devra la desservir. Pour cela, la création d'une rue est nécessaire.



Un environnement naturel et urbain favorable

Un site dans le prolongement d'espaces déjà bâtis ...

Le secteur se trouve en continuité du tissu urbain existant et vient conforter le tissu aggloméré dans le prolongement des quartiers du Petit Choisy et des Carreaux. Il est visible depuis le coteau et le plateau et doit donc être impérativement respectueux du tissu urbain environnant.

... et à proximité des principaux équipements publics de la commune et du centre ville

Le site est proche du cœur de centre ville, lieu d'implantation de commerces et services, mais également des principaux équipements publics.

QUATRIEME PARTIE

" Impacts des orientations du plan sur l'environnement et mesures compensatoires "

Préambule ...

Le POS initial, datant du 20 novembre 1980, a régulièrement évolué avec le temps. Il a ainsi été révisé en 1987 et modifié successivement en 1994, 1995, 1996, 1998, 1999 et 2000.

Ce sont la plupart des espaces de développement (initialement à vocation agricole ou naturelle) qui à Maurecourt et dans les communes limitrophes ont permis d'absorber la pression urbaine du secteur. Ces derniers, qui ont été plus ou moins régulièrement délaissés du fait de l'extension pléthorique des espaces urbanisés ont donc permis l'accueil de populations nouvelles sur des secteurs dont la vocation d'habitat, d'activités et/ou d'équipements collectifs répondait aux besoins du contexte urbain concerné.

Compte tenu des objectifs poursuivis aujourd'hui, la plupart des règles du POS du 30 juin 2000 sont aujourd'hui inadaptées au projet communal.

De ce fait, plusieurs grands projets qui se dégagent des orientations du Plan Local d'Urbanisme sont susceptibles d'avoir des répercussions sur l'environnement. Ainsi :

- l'extension de la zone urbaine dans le prolongement de la zone agglomérée (et la création d'une ZAC),
- l'aménagement de plusieurs périmètres au cœur du tissu urbain déjà constitué et destinés à le conforter,

vont obligatoirement entraîner un changement dans le paysage et induire des pratiques et fréquentations nouvelles (circulations, traitement des eaux, fréquentation des équipements...)

1. IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES

1. La topographie et la géologie

La mise en œuvre des dispositions du PLU n'a pas d'effet sur la topographie peu accidentée du plateau qui est occupé exclusivement par des espaces agricoles et des espaces boisés classés.

Les affouillements et exhaussements de sol seront limités dans les zones urbanisées pour ne pas perturber et polluer les sols et sous-sols.

Toutefois, les nouvelles constructions peuvent avoir un impact direct sur la qualité des sols et sous-sols.

Sur le secteur des Groux [3 AU] (zone d'anciennes carrières) :

Les constructions ne pourront pas avoir de garages en sous-sol.

2. L'hydrologie

La protection des ressources en eau est renforcée avec la protection des milieux récepteurs : limitation et réglementation de la constructibilité aux abords de L'Oise.

L'objectif est de répondre au Plan de Prévention des Risques liés aux Inondations de la Vallée de L'Oise.

(PPRI approuvé le 22 novembre 2002)

Traitement qualitatif, protection et aménagement des berges de L'Oise au travers du projet intercommunal de « coulée verte »

3. Les milieux agricoles

- Réduction des surfaces agricoles :

Les incidences sur les espaces naturels sont modérées : hormis la zone AU de 9,1 hectares aux franges du coteau urbanisable en 2015, certains espaces au franges de la zone urbanisée doivent perdre leur vocation d'espaces naturels dans les 10 prochaines années.

Toutefois, le choix des sites de développement s'est porté sur des terres les moins propices à l'évolution du tissu agricole. En effet, ils portent sur des secteurs situés en continuité directe des zones urbanisées ou sur des dents creuses délaissées par les agriculteurs et enkystées aux espaces déjà urbanisés.

- Renforcement de la protection des terres agricoles productives

Dans les zones classées A, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites et toute modification des pratiques et circulations agricoles non liée directement aux exploitations sont interdites en A*.

- Conformément à l'étude d'assainissement et aux éléments d'analyse de géologie et de topographie, un contrôle et des autorisations d'installations des dispositifs d'assainissement seront instaurées pour l'urbanisation en fonction des contraintes pédologiques (stabilité des sols, profondeur des nappes, sensibilité du milieu récepteur).

- Limitation des rejets dans les milieux récepteurs (Oise et tout autre cours d'eau).
- Pré traitement obligatoire avant rejet dans le réseau public des eaux usées liés à l'activité industrielle ou au eaux de piscines.
- Obligation de régulation des débits rejetés et mise en place de systèmes de rétention à la parcelle ou d'infiltration sur place en limitant les surfaces imperméabilisées sur les extensions urbaines

L'urbanisation de ces secteurs doit se faire à moyen terme sur les secteurs les moins productifs et se fera par vagues successives (phasage dans l'ouverture à l'urbanisation). Leur usage agricole reste viable sur les terres non aménagées. Et les accès et pratiques agricoles seront conservés et facilités pour les exploitations encore en activité.

4. Les autres milieux naturels et espaces boisés

- *Renforcement de la protection des espaces boisés*

Les espaces boisés et naturels de qualité sont protégés contre leur défrichement total et leur abattage partiel est soumis à autorisation.

Par ailleurs de véritables espaces verts sont aménagés dans le cadre du volet paysager intégré dans chaque opérations (ZAC des Carreaux, zone 2 AU et 3 AU).

Création d'espaces tampons sortes d'écrans de transition plantés entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

5. Les écosystèmes – la faune et la flore

- *Renforcement de la protection des terres cultivées classées en A et des massifs boisés classés en N et dont le défrichement est interdit ou soumis à autorisation.*
- *Préservation et requalification des espaces naturels situés tout le long des bords de l'Oise.*

Traitement paysager d'insertion des futurs quartiers dans l'environnement.
Protection des sujets arborés de qualité sur les sites à urbaniser.
Préservation des éléments végétaux remarquables (arbres isolés et lignes arborées en entrée de ville).

2. SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

1. La qualité de l'air

Compte tenu de la faible source d'émission atmosphérique et de la présence dominante des espaces naturels (60% du territoire communal), la dégradation de la qualité de l'air est improbable.

Toutefois, certaines orientations du plan local d'urbanisme peuvent être à l'origine de pollutions infimes avec l'augmentation des émissions de gaz d'échappement liées à une circulation croissante des véhicules due aux zones d'habitations supplémentaires

2. La collecte et le tri des déchets

- *Augmentation des consommations à traiter*

Du fait du renforcement des zones urbaines ou à urbaniser la quantité de déchets produits doit croître globalement.

- Réorganisation des tournées de ramassage pour desservir les futures zones d'urbanisation.
- Prise en compte du tri sélectif
- Maîtrise des déchets de chantiers lors de la réalisation des projets prévus dans le plan.

3. L'assainissement

- *Augmentation de la surface imperméabilisée*

Du fait de la mutation de zones agricoles ou naturelles en zones urbaines à long terme, une augmentation des volumes d'eaux ruisselées est à prévoir (voiries et constructions).

- *Augmentation des débits d'eaux usées.*

De la même façon, les rejets d'eaux usées seront également plus importants du fait de l'augmentation des consommateurs potentiels.

Point particulier :

Sur le secteur des Groux [3 AU] (zone d'anciennes carrières)

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.

Dans les zones urbanisées :

- Mise en place d'un système d'assainissement collectif
- Réhabilitation des réseaux existants en cours.
- Contrôle des eaux de ruissellement par une limitation des rejets au titre de la loi sur l'eau sur les extensions urbaines.

Dans le hameau et implantations isolées :

- Possibilités de mise en place de systèmes d'assainissement autonome
- Epuration et rétention à la parcelle
- Limitation des rejets industriels et agricoles dans le milieu naturel.

4. Prise en compte des risques ou nuisances

- 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.

- Augmentation régulière des trafics et risques de nuisances sonores aux abords des axes bruyants (RD 55, voie SNCF, projet de déviation de l'autoroute).

- Toute constructions ou utilisations du sol dans le périmètre du PPRI de la vallée de l'Oise sont soumises aux dispositions et réglementations de ce document.

- Réglementation des installations classées pour l'environnement.

- Nuisances liées aux transports aériens.

- Protection du réseau d'eau potable (Champ captant d'Andresy).

Ils font l'objet d'une information préventive dans le dossier de PLU.

De plus, pour éviter les nuisances sonores, des prescriptions phoniques sont prévues pour les zones aux abords des axes à fort trafic. Le niveau du premier plancher habitable et la construction de garages en sous sol sont réglementés pour les zones concernées par le périmètre du PPRI.

3. SUR LE MILIEU HUMAIN

1. Sur l'habitat

- *Extension des zones d'habitat*

Sur la zone agglomérée : environ 290 logements (dont 120 sur la zone 1 AU)

Apport démographique estimé à près de 700 habitants sur les 12 prochaines années

2. Sur l'économie et l'emploi

- *Implantation d'activités artisanales, commerciales, de services etc.*
Uniquement sur le périmètre des zones d'activités déjà constituées : commerces, artisanat, bureaux, services, entrepôts...
- *Reconnaissance des activités intégrées aux zones à vocation d'habitat.*

Toutefois, elles ne devront entraîner aucune aggravation des nuisances dans ces secteurs.

- *Création d'emplois*

L'évolution du nombre d'emplois est difficile à cerner avec précision et reste induit par l'évolution du parc d'activités présentes à Maurecourt.

3. Sur les équipements

Croissance démographique et augmentation des effectifs de fréquentation des équipements :

Sur une croissance de 700 habitants, les possibilités de la commune doivent permettre de répondre aux besoins supplémentaires (écoles et restaurant scolaire notamment mais équipements sportifs également).

Phasage dans le temps de l'arrivée de populations :

- les zones AU sont urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et voiries

Ces zones seront réalisées dans une période 2004 - 2015

- apports naturels de population dus à l'évolution du tissu aggloméré déjà constitué

Le développement de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services, d'une SHON supérieure à 400 m² en 2 AU sera interdit

Il est prévu une réserve de 7 500 m² pour équipements au sein de la ZAC des Carreaux pour l'accueil de futurs équipements sportifs destinés à renforcer le parc existant. Le règlement permet aux équipements de déroger à la règle générale de chaque zone.

4. SUR LE CADRE DE VIE

1. Sur les circulations

- *Augmentation des trafics*

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement du bourg doit engendrer une croissance significative des trafics automobiles sur la RD 55 mais également sur le réseau routier et le parc de stationnements de Maurecourt.

- *Aménagement de nouvelles voiries*

Le schéma d'aménagement de chacun des secteurs à urbaniser tient compte des effets de cette croissance de trafic et prévoit l'aménagement de voies nouvelles reliées au réseau existant (voies automobiles mais également cheminements piétonniers).

Aménagement de carrefours

- sur la RD 55 pour une entrée de la zone des Carreaux. On notera, qu'une étude de trafic réalisée en 2002 permet d'évaluer l'impact de l'opération sur le trafic de la RD 55 et de l'avenue de l'Ancienne Gare (RD 55). Ce dernier sera peu important. Néanmoins, la proximité du débouché de la voie d'accès de la ZAC avec le carrefour RD55 x Avenue de l'Ancienne Gare nécessite des dispositions particulières de manière à assurer des conditions de circulation et de sécurité optimale. C'est pourquoi, en accord avec le Conseil Général deux variantes (cf. Partie 4 et courriers en annexes du présent dossier) ont été proposées. La variante retenue est le numéro 2.

Aménagement de cheminements piétonniers à travers les différents quartiers et vers les pôles d'équipements. Notamment création d'un mail de 5 mètres sur le secteur 2AU le long de la route départementale

2. Sur la sécurité

Intégration de règles d'aménagement spécifiques en entrée de ville, aux abords de la RD 55 et des principaux axes du bourg :
respect de marges de recul, aménagement de carrefours et interdiction des accès directs sur les grands axes.

3. Sur la qualité du patrimoine

- Préservation du bâti remarquable (zone UA*) et des corps de fermes remarquables (notamment ferme de Bellefontaine)
- Réhabilitation et conservation des anciens murs de pierres (clos)
- Valorisation des entrées de ville

4. Sur la qualité des paysages

Les opérations nouvelles s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'aménagement volontaire, global et cohérent dont les dispositions et le schéma de principe d'aménagement sont traduits dans le PADD et les orientations d'aménagement spécifiques, ainsi que le règlement et sur les documents graphiques.

Ces dispositions intègrent des notions de préservation du cadre de vie (constructions intégrées au site, réalisation d'aménagements paysagers le long des axes structurants et aux abords des quartiers existants, adaptation de la trame viaire et renforcement des liaisons, ...)

En outre, dans le cadre de la ZAC des Carreaux mais aussi pour les autres secteurs à urbaniser, le parti d'aménagement a été travaillé de manière à définir les impacts de leur aménagement sur les différents sites et les mesures à prévoir et à intégrer dans le PLU.

5. La gestion des chantiers

Les projets inscrits dans le PLU devraient engendrer des chantiers relativement importants notamment pour la ZAC des Carreaux (environ 120 logements).

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. Par contre, 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,
- éloigner la circulation des camions des zones d'habitat.
- assurer une surveillance permanente des travaux.