



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE



Triel-sur-Seine
Département des Yvelines

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Pièce n°2 : Règlement

Règle écrite modifiée

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 02 juillet 2013**

AVERTISSEMENT

La Modification n°1 du PLU a pour effet de remanier partiellement certaines dispositions du règlement écrit du PLU. Afin de bien identifier les dispositions concernées par ces modifications, seules les pages modifiées du Règlement apparaissent ci-après.

Les modifications envisagées apparaissent de façon particulière dans le présent document :

- les dispositions supprimées figurent en rouge et sont rayées ;
- les dispositions nouvelles figurent en rouge.

La présentation et la justification de ces modifications se situent dans le document du dossier de Modification n°1 intitulé « Pièce n°1 – Rapport de présentation et de justification de la Modification n°1 ».

[p.18]

Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

JOUEE

Paroi latérale d'une lucarne.

JOUR DE SOUFFRANCE

Articles 675 à 680 du Code Civil :

Les jours de souffrance sont des ouvertures laissant passer la lumière, mais interdisant les vues. Elles sont fixes, soit à verre dormant, soit en hauteur. Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière sans vue.

Le Code civil précise que " ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 26 dm (2,60m) au-dessus du plancher ou sol de la pièce que l'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 dm (1,90m) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ".

LARGEUR DE FACADE

La largeur de façade s'entend au droit de la construction, c'est-à-dire au lieu où s'implante la construction, et calculée de manière horizontale ~~ou verticale~~.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux unités foncières sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Dans ce but, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.

LISIÈRE DE BOIS

Linéaire de séparation situé à 50 mètres de part et d'autre de l'espace boisé classé (EBC) du massif de l'Hautil.

La zone comprise entre ce linéaire et l'espace boisé classé constitue « l'espace lisière ».

Aucune construction n'est autorisée dans cette lisière sauf dans le cas d'un site urbain constitué, SUC. Il est alors considéré que dans la lisière, la limite de constructibilité est le front d'urbanisation d'un SUC, c'est-à-dire l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif.

[p.35]

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense de caractère central réservée à l'habitat et aux activités commerciales et artisanales qui lui sont liées et correspond au centre ville de Triel.

Cette zone se compose d'un bâti ancien, implanté, en règle générale, en mitoyenneté et à l'alignement, d'une hauteur moyenne actuelle de R+2+C. Cette zone accueille également plusieurs équipements publics dont l'Hôtel de ville ainsi que de nombreux commerces en rez-de-chaussée.

La zone UA se compose de ~~deux trois~~ secteurs, UA.a., UA.b, ~~UA.p qui diffèrent par leur emprise au sol, leur hauteur, leur stationnement et leur coefficient d'occupation des sols~~ :

- UA.a correspond à l'hypercentre ;
- UA.b correspond aux secteurs autour de l'hypercentre ~~et au quartier de Pissefontaine, présentant une forme urbaine similaire à l'extension du centre-ville.~~ ;
- ~~UA.p correspond au quartier de Pissefontaine.~~

Certaines parties de la zone UA sont concernées par le risque d'inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007 et dont le règlement est annexé au présent P.L.U. dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique.

Certains secteurs de la zone UA sont concernés par l'arrêté préfectoral du 05 août 1986 pris en application de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme valant PPR lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sous des zones urbanisées.

[p.37]

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 3 - Les constructions à usage agricole et forestier.
- 4 - La transformation de surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée sur l'axe commercial identifié sur la rue Galande et la rue Paul Doumer, entre la rue de Seine et la rue Saint-Vincent entre les numéros 102, rue Paul Doumer et 6, rue Galande coté pair, et entre les numéros 83 et 135 coté impair en une destination autre que l'artisanat, le commerce ou le bureau est interdite. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 5 - Toute construction est interdite sur une bande de 20 mètres de profondeur, comptée à partir de la ligne de crête des berges. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'aménagement sans extension des constructions existantes.
- 6 - Les constructions ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.
- 7 - Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou un aménagement.
- 8 - Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111.47 à R.111-50 du Code de l'urbanisme, lorsque ces caravanes constituent l'habitat permanent de leur utilisateur.

[p.39]

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Tout programme de réalisation présentant une opération collective dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 3, doit comporter au moins 30% de logements locatifs aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale, et 40% en secteur UA.a et UA.b. Cette disposition est valable également pour les logements diffus issus d'une opération de lotissement ; le nombre et la localisation des logements locatifs aidés devront alors être connus dès le dépôt de la Déclaration Préalable de lotissement ou du Permis d'Aménager, et les terrains allotés ne pourront alors pas subir de nouvelle division en volume.

En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.

2 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

3 - Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de l'arrêté interministériel du 10 Octobre 2000 joint dans le dossier Annexes du P.L.U.

4 - A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

5 - A l'intérieur des zones concernées par le PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

6 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

7 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

[p.40]

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Un seul accès véhiculaire, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.

Cet accès pourra se réaliser soit à l'alignement, avec la création d'un portail automatique, soit en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2 - Desserte

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules encombrants. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte interne, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à :

- 3 mètres pour la desserte d'un seul logement ou en cas d'opération groupée de moins de 10 logements ;
- 5 mètres en cas d'opération groupée de plus de 9 logements.

Toute voie de desserte se terminant en impasse, desservant un lotissement ou une seule propriété individuelle à l'intérieur d'un terrain, ne doit pas excéder 60 mètres de long, comptés de l'alignement de la voie préexistante, et doit être aménagée pour permettre le demi-tour, de manière compatible avec la circulation. Cette disposition ne s'appliquera pas aux voies de desserte interne constituées à l'occasion de programmes de logements collectifs ou d'opérations groupées et destinées à être intégrées au domaine public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

Au cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, un système d'assainissement individuel doit être réalisé suivant les règles d'hygiène en vigueur (annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

[p.41]

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

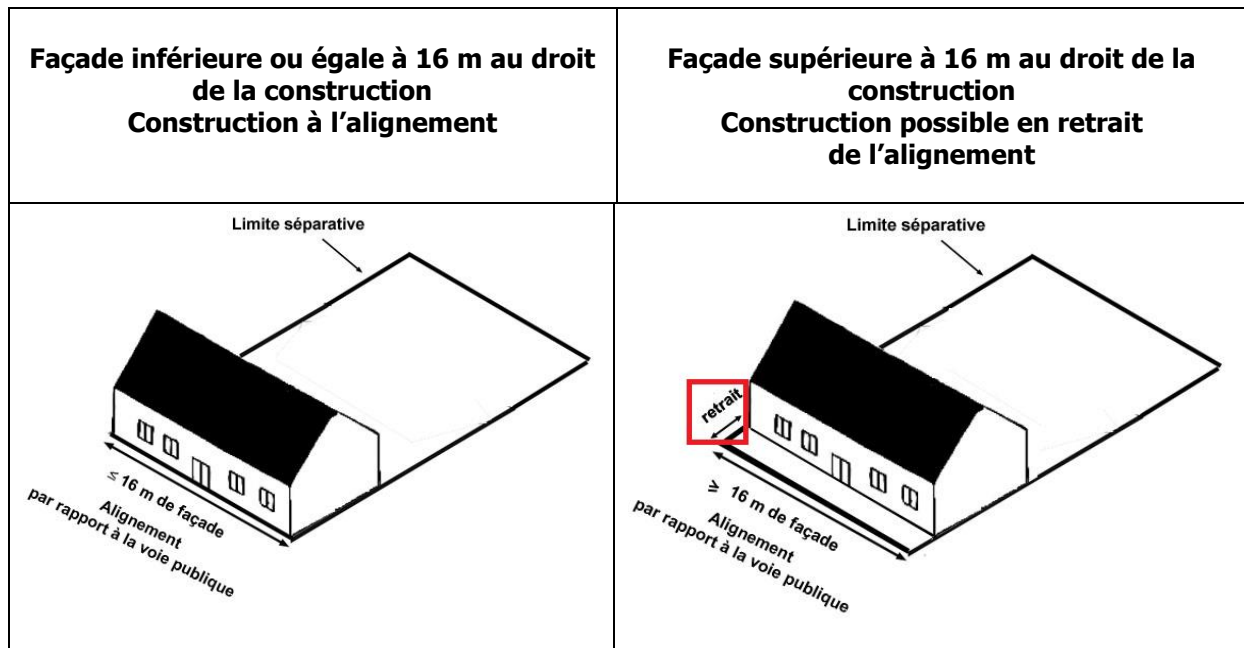
ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit s'implanter, sur tout le linéaire de terrain, à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées et de desserte existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation en retrait de l'alignement est toutefois autorisée dans les opérations de lotissement ou de constructions groupées, ainsi que pour les terrains d'une largeur de façade de plus de 16 mètres au droit de la construction, de façon totale ou partielle. En cas de retrait partiel, les règles de prospects par rapport aux limites séparatives identifiées dans l'article UA7 s'appliqueront.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer pour :

- les constructions annexes et les garages, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres ;
- les modifications, surélévations verticales, extensions horizontales d'une construction existante, à condition que le retrait avant travaux reste inchangé ;
- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.



[p.42]**ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1- Largeur de façade au droit de la construction inférieure à 16 mètres**

Les constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales de propriété, à l'exception des constructions implantées le long du quai Auguste Roy de la rue Saint Martin à la rue du Pont ; pour les extensions d'une construction existante ; ou s'il s'agit d'un bâtiment annexe édifié en complément d'une construction principale. Ces constructions pourront alors être édifiées sur une seule limite séparative latérale. La marge de recul définie ci-après devra alors s'imposer.

2 - Largeur de façade au droit de la construction supérieure à 16 mètres

Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives de propriété (latérales ou non), soit en respectant par rapport à ces limites la marge de recul définie ci-après.

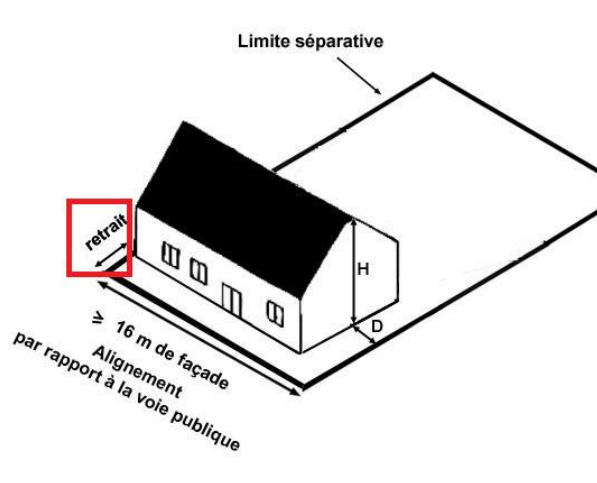
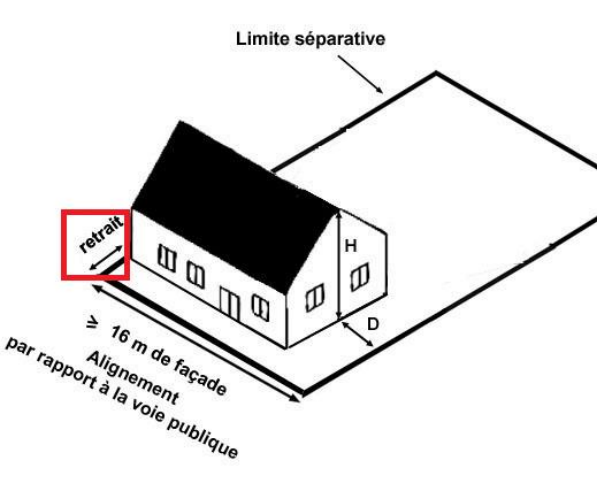
3 - Retrait ou marge de recul à respecter

La marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété est déterminée de la façon suivante :

- la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres en cas de façade comportant des baies ;
- cette marge de recul pourra être réduite au tiers de la hauteur de la façade concernée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 2 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie, ou s'il s'agit d'une piscine découverte.

4 - Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

5 - En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètres maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

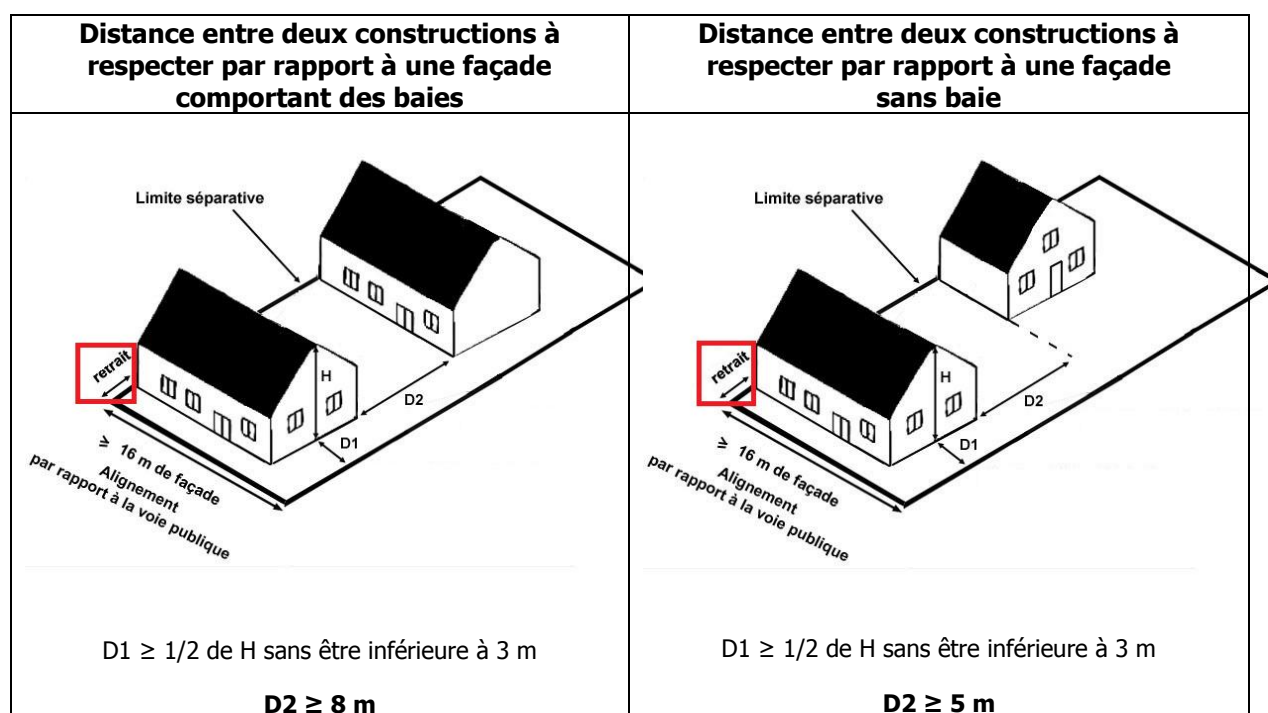
Façade supérieure à 16 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie	Façade supérieure à 16 m au droit de la construction Marge de recul par rapport à une façade comportant des baies
 <p style="text-align: center;">$D \geq 1/3 \text{ de } H \text{ sans être inférieure à } 2 \text{ m}$</p>	 <p style="text-align: center;">$D \geq 1/2 \text{ de } H \text{ sans être inférieure à } 3 \text{ m}$</p>

[p.43]**ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- un minimum de 8 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- un minimum de 5 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction et pour les piscines.

**ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière pour le secteur UA.a.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 75% de la surface du terrain pour le secteur UA.b. **et 65% de la surface du terrain pour le secteur UA.p.**

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- pour le secteur UAa : au point le plus haut de la construction : 16 mètres ;
- pour le secteur UAb : au point le plus haut de la construction : 14 mètres.
- **pour le secteur UA.p : au point le plus haut de la construction : 13 mètres.**

La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.

[p.45]

les éléments de toiture seront constitués de préférence par des lucarnes de taille modeste, et non maçonneries.

En cas de construction traditionnelle, les toitures comporteront, de préférence, deux versants avec des pentes comprises entre 35° et 45° et seront réalisées en ardoises, en tuiles mécaniques, ou en tuiles plates petit moule de couleur variée, ou en zinc.

En cas de construction contemporaine, des inclinaisons de pentes différentes pourront être acceptées, les toitures terrasses ne seront autorisées que si elles sont végétalisées ou justifiées par des considérations techniques et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale et paysagère de l'environnement immédiat, ou qu'elles portent sur des annexes. De même, les attiques seront autorisés uniquement sur considérations techniques et s'ils s'intègrent dans le site et l'environnement existants.

Les constructions annexes ainsi que les locaux d'activité pourront avoir des inclinaisons de pentes différentes et des toitures composées d'un seul versant de pente.

3 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés pourront être différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

4 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

5 - Clôtures

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Seuls les portails en retrait de 5 mètres par rapport à la voie pourront être autorisés, le reste de la clôture sera implanté à l'alignement.

La clôture sur rue sera exclusivement constituée :

- En cas de linéaire de façade inférieur à 50 mètres (d'un seul tenant ou en cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies) :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé. Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.
- En cas de linéaire de façade compris entre 50 et 80 mètres (d'un seul tenant ou en cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies) :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé.

- de murs pleins d'une hauteur minimum de 1,80 mètre en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Ces murs pourront être alternés avec des murs bahuts surmontés de barreaudage verticaux, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;
Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

- En cas de linéaire de façade supérieur à 80 mètres (d'un seul tenant ou en cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies) :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé.
 - de murs pleins d'une hauteur minimum de 1,80 mètre en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Ces murs pourront être alternés avec des murs bahuts surmontés de barreaudage verticaux, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;
 - la création de grilles rigides en fer, doublées de haies végétales sera autorisée. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sera interdit. Aucun claustra ou cache ne sera disposé à l'arrière des grilles rigides en fer.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

Les clôtures sur rue devront privilégier autant que possible le maintien, la restauration et la construction de murs confectionnés en moellons ou en pierres meulières, matériaux traditionnels de la région.

[p.46]

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par des grilles en fer, doublées de haies végétales.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

La hauteur maximum totale de la clôture sur rue et en limite séparative n'excédera pas 2 mètres, **mesurée à partir du sol naturel pris depuis la voie publique, au lieu d'implantation de la clôture depuis le terrain naturel.**

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres, une largeur maximale de 6 mètres étant autorisée.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation (voir plans annexés), les clôtures devront respecter les caractéristiques décrites au règlement du PPRI annexé au présent P.L.U. dans le dossier Servitudes d'Utilité Publique.

6 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'équipement public, artisanal ou commercial pourra être soumis à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Dans le cas d'opération **de logements collectifs de plus de 20** logements, le stockage des ordures ménagères **devra** être réalisé par le biais de bornes enterrées, à proximité immédiate de la voie publique ou accessible sans système de contrôle, avec possibilités de retournement de véhicules lourds. **Cette précédente disposition sera encouragée pour les programmes collectifs de plus de 18 logements.**

Les bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment liés à l'activité ferroviaire sont exemptés de l'ensemble des règles édictées ci-dessus.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain privé situé dans un rayon maximum de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres.

Les places de stationnement « commandées » ne seront pas acceptées, excepté concernant le logement individuel simple.

[p.47]**2 - Normes**

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

a. en secteur UA.a :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement créé ;
- pour les réhabilitations avec création de logement : 0,5 place de stationnement par logement créé ;
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 0 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage artisanal, commercial et de bureaux supérieures à 150 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

b. en secteur UA.b :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement créé, ou 1 place de stationnement par logement créé en cas de parcelles situées à moins de cinq cents mètres d'une gare, à condition que les bâtiments comprenant les logements créés soient situés intégralement dans un périmètre de moins de 500 mètres à compter de la Gare.
- pour les réhabilitations avec création de logement : 1 place de stationnement par logement créé ;
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 0,5 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage artisanal, commercial et de bureaux supérieures à 150 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

c. en secteur UA.p :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement créé,
- pour les réhabilitations avec création de logement : 1 place de stationnement par logement créé,
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 0,5 place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage artisanal, commercial et de bureaux supérieures à 150 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur (en surface ou en sous-sol) par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

Pour les équipements publics ou privés (enseignements, culturels, sanitaires, sportifs, hôteliers, ...) recevant du public, le nombre de places de stationnement de deux-roues et véhicules y compris les autocars sera déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée.

3 - Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, de commerce, artisanat, bureaux et services, il est demandé la réalisation de 1,5 m² de surface dédiée au stationnement des deux-roues par tranche de 100 m² de surface de plancher créée, toute tranche commencée étant due, dans un local fermé avec dispositif d'accroche compris et/ ou de sécurisation.

[p.48]

haute tige doit être planté par tranche de 100 m² de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement devront représenter au moins 25 % de la superficie de l'unité foncière en secteur UA.p.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées de haies et d'arbustes et à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface de stationnement, toute tranche commencée étant due.

Les zones affectées aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment liés à l'activité ferroviaire sont exemptées de l'ensemble des règles édictées ci-dessus.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Le coefficient d'occupation des sols applicable uniquement pour l'habitat est le suivant :~~

- ~~— pour le secteur UA.a : non réglementé ;~~
- ~~— pour le secteur UA.b : 1.~~

~~Suite à la délibération du Conseil Municipal, un dépassement de COS de 20% est autorisé pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, ce dépassement ne peut être supérieur au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.~~

Il n'est pas fixé de règles particulières.

[p.51]**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 3 - Les constructions à usage agricole et forestier.
- 4 - Toute construction est interdite sur une bande de 20 mètres de profondeur, comptée à partir de la ligne de crête des berges. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'aménagement sans extension des constructions existantes.
- 5 - Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou un aménagement.
- 6 - Les constructions ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.
- 7 - Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111.47 à R.111-50 du Code de l'urbanisme, lorsque ces caravanes constituent l'habitat permanent de leur utilisateur.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Tout programme de réalisation présentant une opération collective dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 3, doit comporter au moins 30% de logements locatifs aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette disposition est valable également pour les logements diffus issus d'une opération de lotissement ; le nombre et la localisation des logements locatifs aidés devront alors être connus dès le dépôt de la Déclaration Préalable de lotissement ou du Permis d'Aménager, et les terrains allotés ne pourront alors pas subir de nouvelle division en volume.

En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.

- 2 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de l'arrêté interministériel du 10 Octobre 2000 joint dans le dossier Annexes du P.L.U.
- 4 - A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - A l'intérieur des zones concernées par le PPR du Massif de l'Hautail, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux Carrières souterraines de gypse abandonnées approuvé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995, et complété par l'arrêté inter préfectoral du 30 juillet 1997.
- 6 - A l'intérieur des zones concernées par le PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

[p.53]

défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte interne, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à :

- 3 mètres pour la desserte d'un seul logement ou en cas d'opération groupée de moins de 10 logements ;
- 5 mètres en cas d'opération groupée de plus de 9 logements.

Toute voie de desserte se terminant en impasse, desservant un lotissement ou une seule propriété individuelle à l'intérieur d'un terrain, ne doit pas excéder 60 mètres de long, comptés de l'alignement de la voie préexistante, et doit être aménagée pour permettre le demi-tour, de manière compatible avec la circulation. Cette disposition ne s'appliquera pas aux voies de desserte interne constituées à l'occasion de programmes de logements collectifs ou d'opérations groupées et destinées à être intégrées au domaine public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

Au cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, un système d'assainissement individuel doit être réalisé suivant les règles d'hygiène en vigueur (annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires).

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ainsi que dans les zones de dissolution du gypse, les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle d'eaux dans le sous-sol.
- Sont également interdits les travaux de terrassement pouvant endommager l'écran naturel argileux protégeant les formations gypseuses lorsqu'il est présent.
- Enfin, les rejets importants en surface (vidange/entretien des réservoirs d'eau potable, piscine...) sont à proscrire.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

[p.54]

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB.6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies existantes ou de desserte interne à modifier ou à créer.

En cas de création ou de modification de desserte interne, cette règle s'appliquera uniquement aux unités foncières issues d'un lotissement.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les constructions annexes et les garages, si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres ;
- les modifications, surélévations verticales, extensions horizontales d'une construction existante, à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué ;
- les constructions nouvelles situées Rue Paul Doumer et l'Avenue de Poissy, où une implantation à l'alignement de la voie sera possible ;
- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

Les constructions nouvelles (hors extensions) de toute nature, en dehors des piscines découvertes, des abris de jardin et des équipements publics, situés au-delà de la bande de 80 mètres de profondeur à partir de l'alignement, de la limite d'emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, sont interdites.

ARTICLE UB.7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Implantation des constructions selon la largeur de façade au droit de la construction

a. Les constructions nouvelles et extensions devront s'implanter :

- d'une limite séparative latérale à l'autre si la propriété présente une largeur de façade inférieure à 12 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
- sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales si la propriété présente une largeur de façade comprise entre 12 et 20 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
- en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle si la largeur de façade est supérieure à 20 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés sur les limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

b. Pour les extensions de bâtiments existants, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et ce quelque soit la largeur de la façade, en respectant les marges de recul définies ci-après.

[p.55]**2 – Retrait ou marge de recul à respecter**

La marge de recul par rapport aux limites séparatives **latérales et de fond** de propriété est déterminée de la façon suivante :

- la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade comportant des baies ;
- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade concernée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie, ou s'il s'agit d'une piscine découverte.

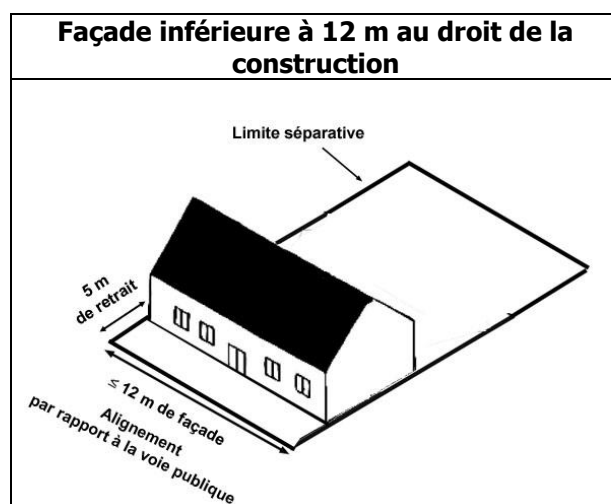
Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.

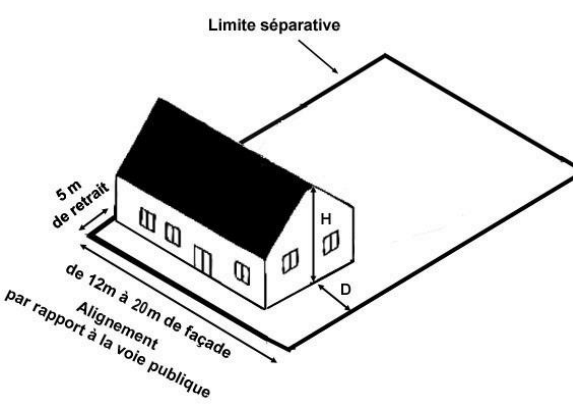
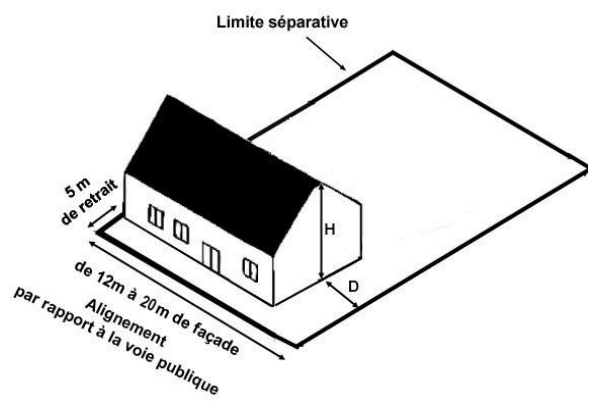
En cas de dénivelé supérieur à 2 mètres entre le niveau du terrain naturel de deux terrains limitrophes, pris au droit de la construction et au droit de la limite séparative de manière perpendiculaire, ainsi que simultanément en cas de largeur de parcelle au droit de la construction supérieure à 50 mètres, les marges de recul par rapport aux limites séparatives latérales seront les suivantes :

- la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas de façade comportant des baies ;
- cette marge de recul sera réduite à la moitié de la hauteur de la façade concernée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 6 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie, ou s'il s'agit d'une piscine découverte.

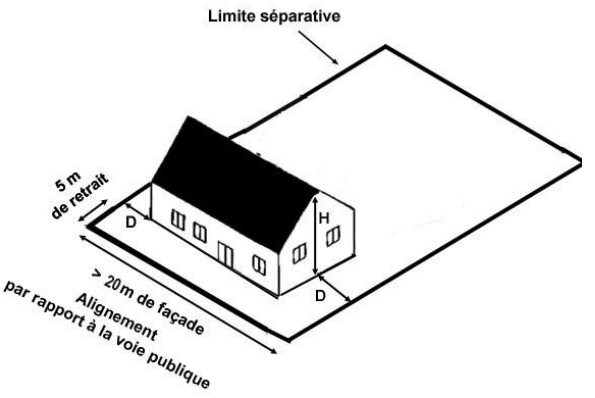
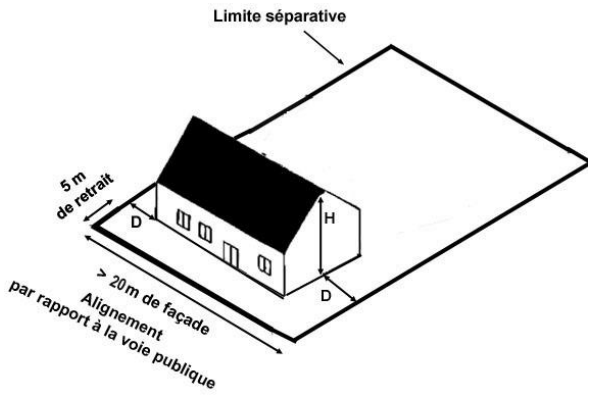
3 - Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

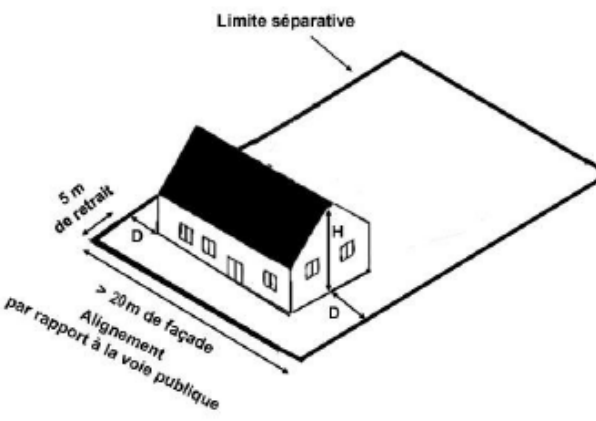
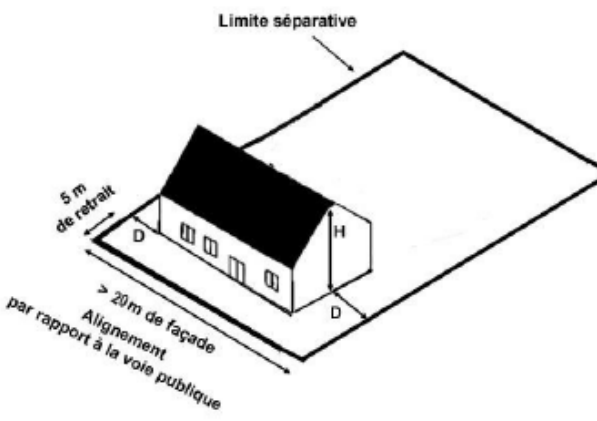
4 - En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètres maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.



<p>Façade entre 12 et 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade comportant des baies</p>	<p>Façade entre 12 et 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie</p>
 <p>Limite séparative</p> <p>5 m de retrait</p> <p>de 12m à 20m de façade</p> <p>Alignement par rapport à la voie publique</p> <p>$D \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p>	 <p>Limite séparative</p> <p>5 m de retrait</p> <p>de 12m à 20m de façade</p> <p>Alignement par rapport à la voie publique</p> <p>$D \geq 1/2$ de H sans être inférieure à 2,5 m</p>

[p.56]

Façade supérieure à 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade comportant des baies	Façade supérieure à 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie
 <p style="text-align: center;">$D \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p>	 <p style="text-align: center;">$D \geq 1/2$ de H sans être inférieure à 2,5 m</p>

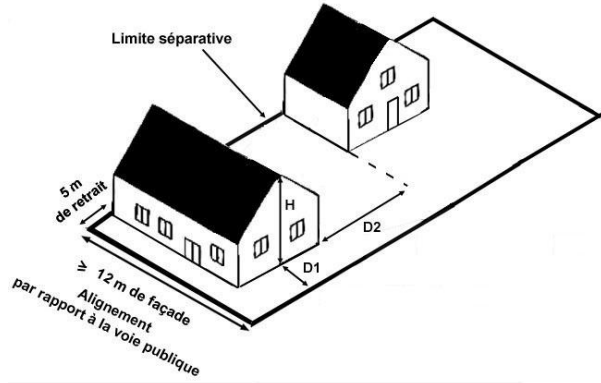
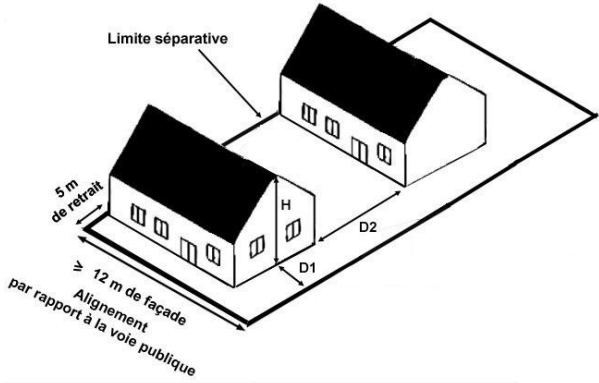
Façade supérieure à 50 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade comportant des baies	Façade supérieure à 50 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie
 <p style="text-align: center;">$D \geq H$ sans être inférieure à 8 m</p>	 <p style="text-align: center;">$D \geq 1/2$ de H sans être inférieure à 6 m</p>

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- un minimum de 10 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- un minimum de 6 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte pas de baie.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes, les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure et les piscines.

Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade sans baie	Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade comportant des baies
 <p style="text-align: center;">$D1 \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p> <p style="text-align: center;">$D2 \geq 6$ m</p>	 <p style="text-align: center;">$D1 \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p> <p style="text-align: center;">$D2 \geq 10$ m</p>

[p.59]

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

4 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

5 - Clôtures

Les clôtures, en bordure des voies, doivent être édifiées à l'alignement. Seuls les portails en retrait de 5 mètres par rapport à la voie pourront être autorisés, le reste de la clôture sera implanté à l'alignement.

La clôture sur rue sera exclusivement constituée, au choix :

- En cas de linéaire de façade inférieur à 50 mètres (d'un seul tenant ou en cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies) :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé. Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.
- En cas de linéaire de façade compris entre 50 et 80 mètres (d'un seul tenant ou en cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies) :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé.
 - de murs pleins d'une hauteur minimum de 1,80 mètre en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Ces murs pourront être alternés avec des murs bahuts surmontés de barreaudage verticaux, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.
- En cas de linéaire de façade supérieur à 80 mètres (d'un seul tenant ou en cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies) :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé.
 - de murs pleins d'une hauteur minimum de 1,80 mètre en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Ces murs pourront être alternés avec des murs bahuts surmontés de barreaudage verticaux, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;
 - la création de grilles rigides en fer, doublées de haies végétales sera autorisée. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sera interdit. Aucun claustra ou cache ne sera disposé à l'arrière des grilles rigides en fer.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

Les clôtures sur rue devront privilégier autant que possible le maintien, la restauration et la construction de murs confectionnés en moellons ou en pierres meulières, matériaux traditionnels de la région.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par des grilles en fer, doublées de haies végétales.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

La hauteur maximum totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, **mesurée à partir du sol naturel pris depuis la voie publique, au lieu d'implantation de la clôture depuis le terrain naturel.**

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres, une largeur maximale de 6 mètres étant autorisée.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation (voir plans annexés), les clôtures devront respecter les caractéristiques décrites au règlement du PPRI annexé au présent P.L.U. dans le dossier Servitudes d'Utilité Publique.

6 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'équipement public, artisanal ou commercial pourra être soumis à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Dans le cas d'opération **de logements collectifs de plus de 20** logements, le stockage des ordures ménagères **devra** être réalisé par le biais de bornes enterrées, à proximité immédiate de la voie publique ou accessible sans système de contrôle, avec possibilités de retournement de véhicules lourds. **Cette précédente disposition sera encouragée pour les programmes collectifs de plus de 18 logements.**

Les bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment liés à l'activité ferroviaire sont exemptés de l'ensemble des règles édictées ci-dessus.

[p.60]**1 - Principes**

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

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain privé situé dans un rayon maximum de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres.

Les places de stationnement « commandées » ne seront pas acceptées, excepté concernant le logement individuel simple.

2 – Normes

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les réhabilitations avec création de logement : 2 places de stationnement par logement créé, ou 1 place de stationnement par logement créé en cas de parcelles situées à moins de cinq cents mètres d'une gare, à condition que les bâtiments comprenant les logements créés soient situés intégralement dans un périmètre de moins de 500 mètres à compter de la Gare.
- Pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement, ou 0,5 place de stationnement par logement lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, à condition que les bâtiments comprenant les logements créés soient situés intégralement dans un périmètre de moins de 500 mètres à compter de la Gare.
- pour les constructions à usage artisanal, commercial et de bureaux supérieures à 150 m² : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur (en surface ou en sous-sol) par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

Pour les équipements publics ou privés (enseignements, culturels, sanitaires, sportifs, hôteliers, ...) recevant du public, le nombre de places de stationnement de deux-roues et véhicules y compris les autocars sera déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus précédemment est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, de commerce, artisanat, bureaux et services, il est demandé la réalisation de 1,5 m² de surface dédiée au stationnement des deux-roues par tranche de 100 m² de surface de plancher créée, toute tranche commencée étant due, dans un local fermé avec dispositif d'accroche compris et/ou de sécurisation.

[p.61]

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement devront représenter au moins 25% de la superficie de l'unité foncière en secteur UB.a et 30% en secteurs U.B.b et UB.c.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées de pleine terre ou recevoir un aménagement paysager végétal. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées de haies et d'arbustes et à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface de stationnement, toute tranche commencée étant due.

Les zones affectées aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment liés à l'activité ferroviaire sont exemptées de l'ensemble des règles édictées ci-dessus.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation des sols applicable uniquement pour l'habitat est le suivant :~~

~~— pour le secteur UB.a : non réglementé ;~~

~~— pour le secteur UB.b : 0,50 ;~~

~~— pour le secteur UB.c : 0,40.~~

~~Suite à la délibération du Conseil Municipal, un dépassement de COS de 20% est autorisé pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, ce dépassement ne peut être supérieur au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des équipements publics d'infrastructures ou de superstructure.~~

Il n'est pas fixé de règles particulières.

[p.64]**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 3 - Les constructions à usage agricole et forestier.
- 4 - Les constructions ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.
- 5 - Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou un aménagement.
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111.47 à R.111-50 du Code de l'urbanisme, lorsque ces caravanes constituent l'habitat permanent de leur utilisateur.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Tout programme de réalisation présentant une opération collective dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 3, doit comporter au moins 30% de logements locatifs aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette disposition est valable également pour les logements diffus issus d'une opération de lotissement ; le nombre et la localisation des logements locatifs aidés devront alors être connus dès le dépôt de la Déclaration Préalable de Lotissement ou du Permis d'Aménager, et les terrains allotés ne pourront alors pas subir de nouvelle division en volume.

En cas de fraction, le nombre de logements locatifs aidés sera automatiquement porté à l'unité supérieure.

- 2 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les constructions à usage d'artisanat à condition que ces activités soient exercées sur la même unité foncière que le logement de l'artisan concerné et que la surface de plancher affectée à l'artisanat ne dépasse pas 30% de la surface de plancher de l'ensemble des constructions.
- 4 - Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de l'arrêté interministériel du 10 Octobre 2000 joint dans le dossier Annexes du P.L.U.
- 5 - A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les Autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - A l'intérieur des zones concernées par le PPR du Massif de l'Hautail, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux Carrières souterraines de gypse abandonnées approuvé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995, et complété par l'arrêté inter préfectoral du 30 juillet 1997.
- 7 - A l'intérieur des zones concernées par le PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

[p.66]

défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte interne, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à :

- 3 mètres pour la desserte d'un seul logement ou en cas d'opération groupée de moins de 10 logements ;
- 5 mètres en cas d'opération groupée de plus de 9 logements.

Toute voie de desserte se terminant en impasse, desservant un lotissement ou une seule propriété individuelle à l'intérieur d'un terrain, ne doit pas excéder 60 mètres de long, comptés de l'alignement de la voie préexistante, et doit être aménagée pour permettre le demi-tour, de manière compatible avec la circulation. Cette disposition ne s'appliquera pas aux voies de desserte interne constituées à l'occasion de programmes de logements collectifs ou d'opérations groupées et destinées à être intégrées au domaine public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

Au cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, un système d'assainissement individuel doit être réalisé suivant les règles d'hygiène en vigueur (annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires).

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ainsi que dans les zones de dissolution du gypse, les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle d'eaux dans le sous-sol.
- Sont également interdits les travaux de terrassement pouvant endommager l'écran naturel argileux protégeant les formations gypseuses lorsqu'il est présent.
- Enfin, les rejets importants en surface (vidange/entretien des réservoirs d'eau potable, piscine...) sont à proscrire.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

[p.67]

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Il n'est pas fixé de règle particulière pour le secteur UC.a.~~

~~En raison de l'absence de réseaux collectifs d'assainissement sur les secteurs UC.b et UC.p, un terrain non bâti pour être constructible doit avoir une superficie minimale de :~~

- ~~— pour le secteur UC.b : 700 m² ;~~
- ~~— pour le secteur UC.p : 1200 m².~~

~~Dans le cas des constructions nouvelles, à savoir : opérations groupées, permis de construire valant division ou logements collectifs, la surface totale du terrain sera au moins égale à :~~

- ~~— pour le secteur UC.b : $n \times 700 \text{ m}^2$, n étant le nombre de logements à caractère privatif édifiés sur le terrain ;~~
- ~~— pour le secteur UC.p : $n \times 1200 \text{ m}^2$, n étant le nombre de logements à caractère privatif édifiés sur le terrain.~~

~~Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, aux divisions en volume et extensions d'un bâtiment existant, aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.~~

~~Il n'est pas fixé de règles particulières.~~

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement des voies existantes au droit de la parcelle, y compris pour les parcelles à l'angle de deux voies ou donnant sur plusieurs voies.~~

~~En cas de création ou de modification de desserte interne, cette règle s'appliquera uniquement aux unités foncières issues d'un lotissement.~~

~~Ces règles ne s'appliquent pas pour :~~

- ~~- les constructions annexes et les garages, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres ;~~
- ~~- les modifications, surélévations verticales, extensions horizontales d'une construction existante, à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué ;~~
- ~~- les constructions nouvelles situées Rue Paul Doumer, où une implantation à l'alignement de la voie sera possible ;~~
- ~~- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.~~

~~Les constructions nouvelles (hors extensions) de toute nature, en dehors des piscines découvertes, des abris de jardin et des équipements publics, situés au-delà de la bande de 80 mètres de profondeur à partir de l'alignement, de la limite d'emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, sont interdites.~~

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Implantation des constructions selon la largeur de façade au droit de la construction dans une première bande de constructibilité de 30 mètres à compter de l'alignement ou des emprises publiques

a. Les constructions nouvelles et extensions devront s'implanter :

- D'une limite séparative latérale à l'autre si la propriété présente une largeur de façade inférieure à 12 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

[p.68]

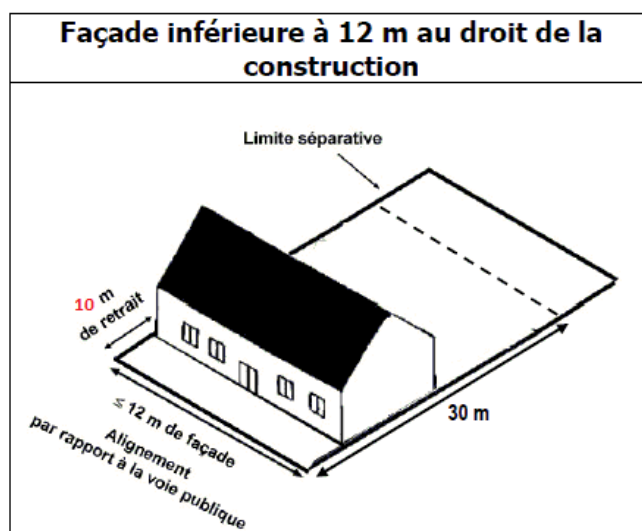
- Sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales si la propriété présente une largeur de façade comprise entre 12 et 20 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
 - En retrait des limites séparatives latérales **et de fond de parcelle** si la largeur de façade est supérieure à 20 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés sur les limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
- b. Pour les extensions de bâtiments existants, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et ce quelque soit la largeur de la façade.

2 - Retrait ou marge de recul à respecter dans la première bande de constructibilité de 30 mètres à compter de l'alignement

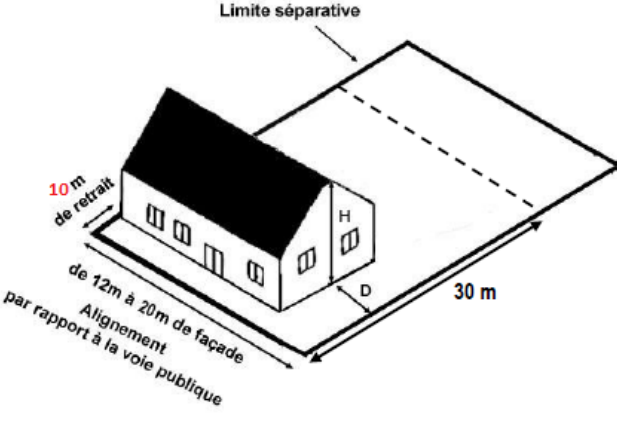
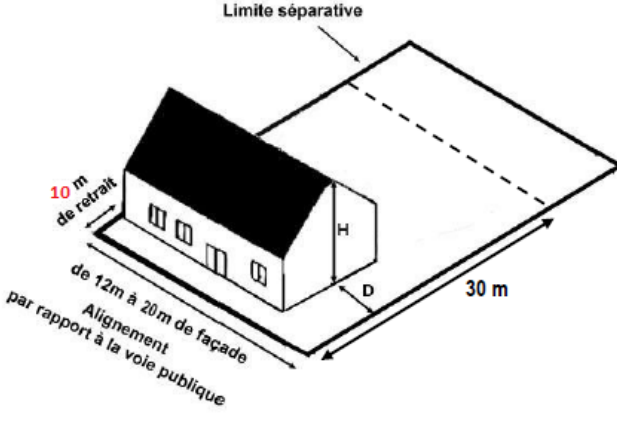
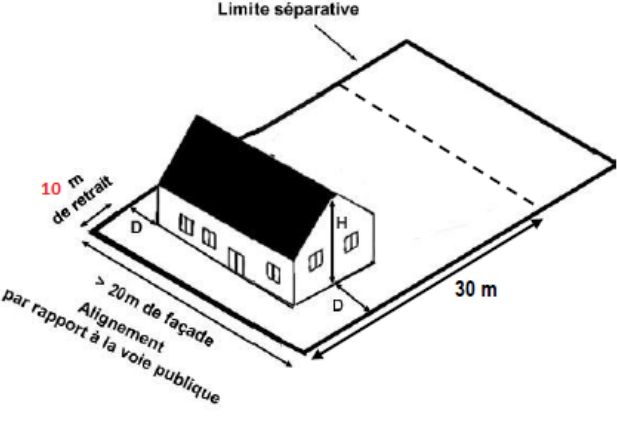
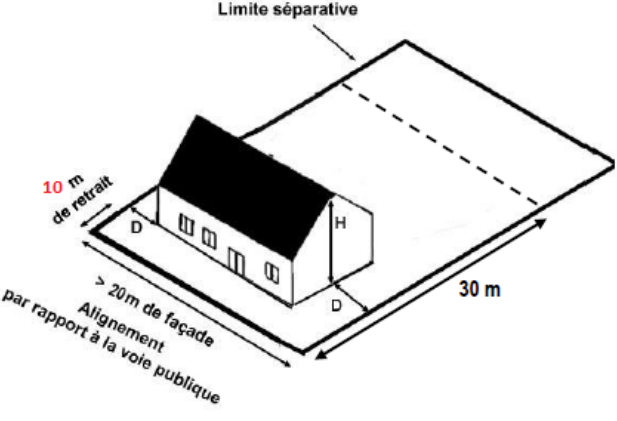
La marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété est déterminée de la façon suivante :

- la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade comportant des baies ;
- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade concernée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie, ou s'il s'agit d'une piscine découverte.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.



[p.69]

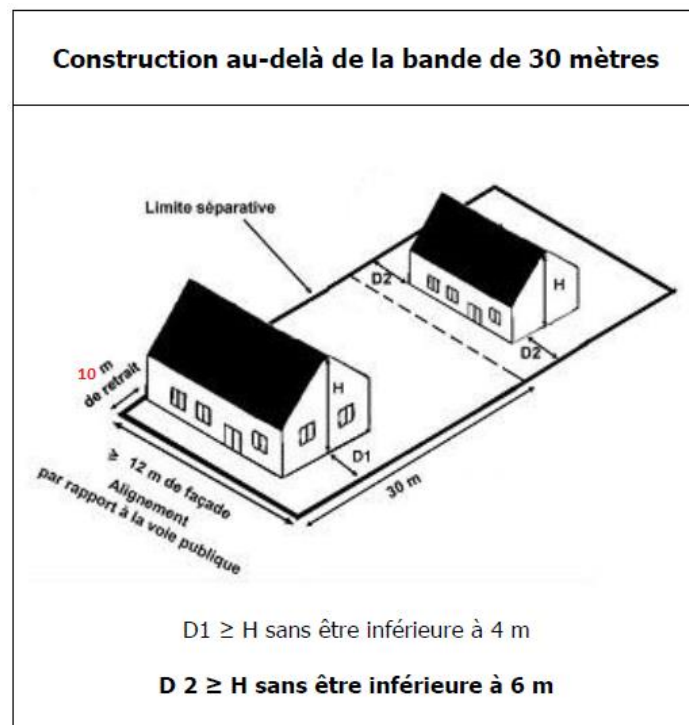
<p align="center">Façade entre 12 et 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade comportant des baies</p>	<p align="center">Façade entre 12 et 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie</p>
 <p align="center">D ≥ H sans être inférieure à 4 m</p>	 <p align="center">D ≥ 1/2 de H sans être inférieure à 2,5 m</p>
<p align="center">Façade supérieure à 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade comportant des baies</p>	<p align="center">Façade supérieure à 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie</p>
 <p align="center">D ≥ H sans être inférieure à 4 m</p>	 <p align="center">D ≥ 1/2 de H sans être inférieure à 2,5 m</p>

3 - Implantation des constructions dans une deuxième bande de constructibilité

Au-delà de la bande de profondeur de 30 mètres, les constructions nouvelles et extensions seront implantées en respectant les marges de reculement suivantes :

- la distance entre la construction au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'une piscine découverte.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.

[p.70]**4 - Retrait ou marge de recul à respecter par rapport à la limite de fond de propriété :**

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant les marges de recul de fond de parcelles suivantes :

- La distance entre la construction au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée multipliée par deux, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres,

Pour les extensions de constructions existantes, le retrait par rapport aux limites de fond de parcelles devra être au moins égal à la hauteur de la façade concernée au droit de la construction, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.

4 5 - Cette règle ne s'applique pas aux établissements publics d'infrastructure ou de superstructure.

5 6 - En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètres maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

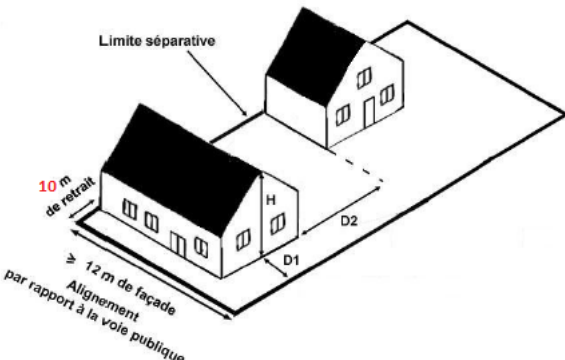
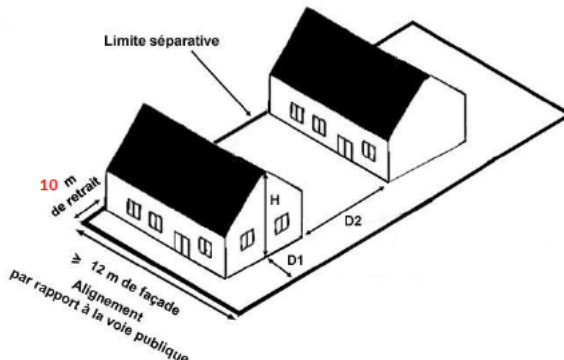
ARTICLE UC.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- un minimum de 10 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- un minimum de 6 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes, les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure et les piscines.

[p.71]

Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade sans baie	Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade comportant des baies
 <p style="text-align: center;">$D1 \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p> <p style="text-align: center;">$D2 \geq 6$ m</p>	 <p style="text-align: center;">$D1 \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p> <p style="text-align: center;">$D2 \geq 10$ m</p>

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder :

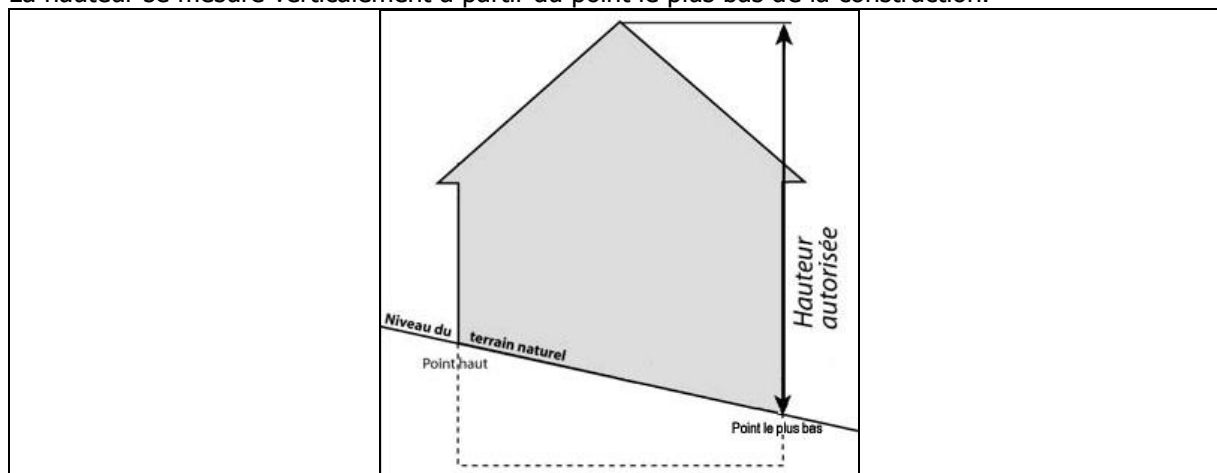
- pour le secteur UC.a : 20% de la surface du terrain ;
- pour le secteur UC.b : 10% de la surface du terrain si l'unité foncière est inférieure à 700 m² et 20% si l'unité foncière est supérieure ou égale à 700 m² ;
- pour le secteur UC.p : 10% de la surface du terrain si l'unité foncière est inférieure à 1 200 m² et 20% si l'unité foncière est supérieure ou égale à 1 200 m² ;

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut, ne peut excéder 10 mètres, hors parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.

La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



[p.73]**3 - Matériaux et revêtements**

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés pourront être différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

4 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

5 - Clôtures

Les clôtures, en bordure des voies, doivent être édifiées à l'alignement. Seuls les portails en retrait de 5 mètres par rapport à la voie pourront être autorisés, le reste de la clôture sera implanté à l'alignement.

La clôture sur rue sera exclusivement constituée, au choix :

- En cas de linéaire de façade inférieur à 50 mètres (d'un seul tenant ou en cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies) :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé. Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.
- En cas de linéaire de façade compris entre 50 et 100 mètres (d'un seul tenant ou en cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies) :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé.
 - de murs pleins d'une hauteur minimum de 1,80 mètre en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Ces murs pourront être alternés avec des murs bahuts surmontés de barreaudage verticaux, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.
- En cas de linéaire de façade supérieur à 100 mètres (d'un seul tenant ou en cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies) :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé.
 - de murs pleins d'une hauteur minimum de 1,80 mètre en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Ces murs pourront être alternés avec des murs bahuts surmontés de barreaudage verticaux, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;

- la création de grilles rigides en fer, doublées de haies végétales sera autorisée. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sera interdit. Aucun claustra ou cache ne sera disposé à l'arrière des grilles rigides en fer.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

Les clôtures sur rue devront privilégier autant que possible le maintien, la restauration et la construction de murs confectionnés en moellons ou en pierres meulières, matériaux traditionnels de la région.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par des grilles en fer, doublées de haies végétales.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

La hauteur maximum totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, mesurée à partir du sol naturel pris depuis la voie publique, au lieu d'implantation de la clôture depuis le terrain naturel.

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres, une largeur maximale de 6 mètres étant autorisée.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation (voir plans annexés), les clôtures devront respecter les caractéristiques décrites au règlement du PPRI annexé au présent P.L.U. dans le dossier Servitudes d'Utilité Publique.

[p.74]**6 - Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'équipement public, artisanal ou commercial pourra être soumis à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Dans le cas d'opération de logements collectifs de plus de 20 logements, le stockage des ordures ménagères devra être réalisé par le biais de bornes enterrées, à proximité immédiate de la voie publique ou accessible sans système de contrôle, avec possibilités de retournement de véhicules lourds. Cette précédente disposition sera encouragée pour les programmes collectifs de plus de 18 logements.

Les bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment liés à l'activité ferroviaire sont exemptés de l'ensemble des règles édictées ci-dessus.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT**1 - Principes**

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

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain privé situé dans un rayon maximum de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres.

Les places de stationnement « commandées » ne seront pas acceptées, excepté concernant le logement individuel simple.

2 - Normes

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les réhabilitations avec création de logement : 2 places de stationnement par logement créé, ou 1 place de stationnement par logement créé en cas de parcelles situées à moins de cinq cents mètres d'une gare, à condition que les bâtiments comprenant les logements créés soient situés intégralement dans un périmètre de moins de 500 mètres à compter de la Gare.
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement, ou 0,5 place de stationnement par logement lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, à condition que les bâtiments comprenant les logements créés soient situés intégralement dans un périmètre de moins de 500 mètres à compter de la Gare.
- pour les constructions à usage artisanal, commercial et de bureaux supérieures à 150 m² : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur (en surface ou en sous-sol) par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

[p.75]

Pour les équipements publics ou privés (enseignements, culturels, sanitaires, sportifs, hôteliers, ...) recevant du public, le nombre de places de stationnement de deux-roues et véhicules y compris les autocars sera déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus précédemment est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, de commerce, artisanat, bureaux et services, il est demandé la réalisation de 1,5 m² de surface dédiée au stationnement des deux-roues par tranche de 100 m² de surface de plancher créée, toute tranche commencée étant due, dans un local fermé avec dispositif d'accroche compris et/ou de sécurisation.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement devront représenter au moins :

- pour le secteur UC.a : 55% de la superficie de l'unité foncière ;
- pour le secteur UC.b : 65% de la superficie de l'unité foncière ;
- pour le secteur UC.p : 75% de la superficie de l'unité foncière.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées de pleine terre ou recevoir un aménagement paysager végétal. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées de haies et d'arbustes et à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface de stationnement, toute tranche commencée étant due.

Les zones affectées aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment liés à l'activité ferroviaire sont exemptées de l'ensemble des règles édictées ci-dessus.

[p.76]

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation des sols applicable est le suivant :~~

~~— pour le secteur UC.a : 0,35 ;~~

~~— pour le secteur UC.b : 0,25 ;~~

~~— pour le secteur UC.p : 0,15.~~

~~Suite à la délibération du Conseil Municipal, un dépassement de COS de 20% est autorisé pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, ce dépassement ne peut être supérieur au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des équipements publics d'infrastructures ou de superstructure.~~

Il n'est pas fixé de règles particulières.

[p.79]**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts.
- 3 - Les constructions à usage agricole et forestier.
- 4 - Les constructions ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.
- 5 - Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou un aménagement.
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111.47 à R.111-50 du Code de l'urbanisme, lorsque ces caravanes constituent l'habitat permanent de leur utilisateur.

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Tout programme de réalisation présentant une opération collective dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 3, doit comporter au moins 30% de logements locatifs aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette disposition est valable également pour les logements diffus issus d'une opération de lotissement ; le nombre et la localisation des logements locatifs aidés devront alors être connus dès le dépôt de la Déclaration Préalable de lotissement ou du Permis d'Aménager, et les terrains allotés ne pourront alors pas subir de nouvelle division en volume.
- 2 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les constructions à usage d'artisanat à condition que ces activités soient exercées sur la même unité foncière que le logement de l'artisan concerné et que la surface de plancher affectée à l'artisanat ne dépasse pas 30% de la surface de plancher de l'ensemble des constructions.
- 4 - Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de l'arrêté interministériel du 10 Octobre 2000 joint dans le dossier Annexes du P.L.U.
- 5 - A l'intérieur des zones concernées par le PPR du Massif de l'Hautil, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux Carrières souterraines de gypse abandonnées approuvé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995, et complété par l'arrêté inter préfectoral du 30 juillet 1997.
- 6 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

[p.81]

Toute voie de desserte se terminant en impasse, desservant un lotissement ou une seule propriété individuelle à l'intérieur d'un terrain, ne doit pas excéder 60 mètres de long, comptés de l'alignement de la voie préexistante, et doit être aménagée pour permettre le demi-tour, de manière compatible avec la circulation. Cette disposition ne s'appliquera pas aux voies de desserte interne constituées à l'occasion de programmes de logements collectifs ou d'opérations groupées et destinées à être intégrées au domaine public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

Au cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, un système d'assainissement individuel doit être réalisé suivant les règles d'hygiène en vigueur (annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires).

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ainsi que dans les zones de dissolution du gypse, les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle d'eaux dans le sous-sol.
- Sont également interdits les travaux de terrassement pouvant endommager l'écran naturel argileux protégeant les formations gypseuses lorsqu'il est présent.
- Enfin, les rejets importants en surface (vidange/entretien des réservoirs d'eau potable, piscine...) sont à proscrire.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Pour sauvegarder l'intérêt paysager de cette zone, un terrain non bâti pour être constructible doit avoir une superficie minimale de 1 000 m².~~

~~Dans le cas des constructions nouvelles, à savoir : opérations groupées, permis de construire valant division ou logements collectifs, la surface totale du terrain sera au moins égale à :~~

~~$n \times 1000 \text{ m}^2$, n étant le nombre de logements à caractère privatif édifiés sur le terrain.~~

[p.82]

~~Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, aux divisions en volume et extensions d'un bâtiment existant, aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.~~

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement des voies existantes au droit de la parcelle, y compris pour les parcelles à l'angle de deux voies ou donnant sur plusieurs voies.~~

En cas de création ou de modification de desserte interne, cette règle s'appliquera uniquement aux unités foncières issues d'un lotissement.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les constructions annexes et les garages, si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres ;
- les modifications, surélévations verticales, extensions horizontales d'une construction existante, à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué ;
- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

Les constructions nouvelles (hors extensions) de toute nature, en dehors des piscines découvertes, des abris de jardin et des équipements publics, situés au-delà de la bande de 80 mètres de profondeur à partir de l'alignement, de la limite d'emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, sont interdites.

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Implantation des constructions selon la largeur de façade au droit de la construction dans une première bande de constructibilité de 30 mètres à compter de l'alignement ou des emprises publiques

a. les constructions nouvelles et extensions devront s'implanter :

- D'une limite séparative latérale à l'autre si la propriété présente une largeur de façade inférieure à 12 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
- Sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales si la propriété présente une largeur de façade comprise entre 12 et 20 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
- En retrait des limites séparatives latérales **et de fond de propriété** si la largeur de façade est supérieure à 20 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés sur les limites séparatives latérales, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

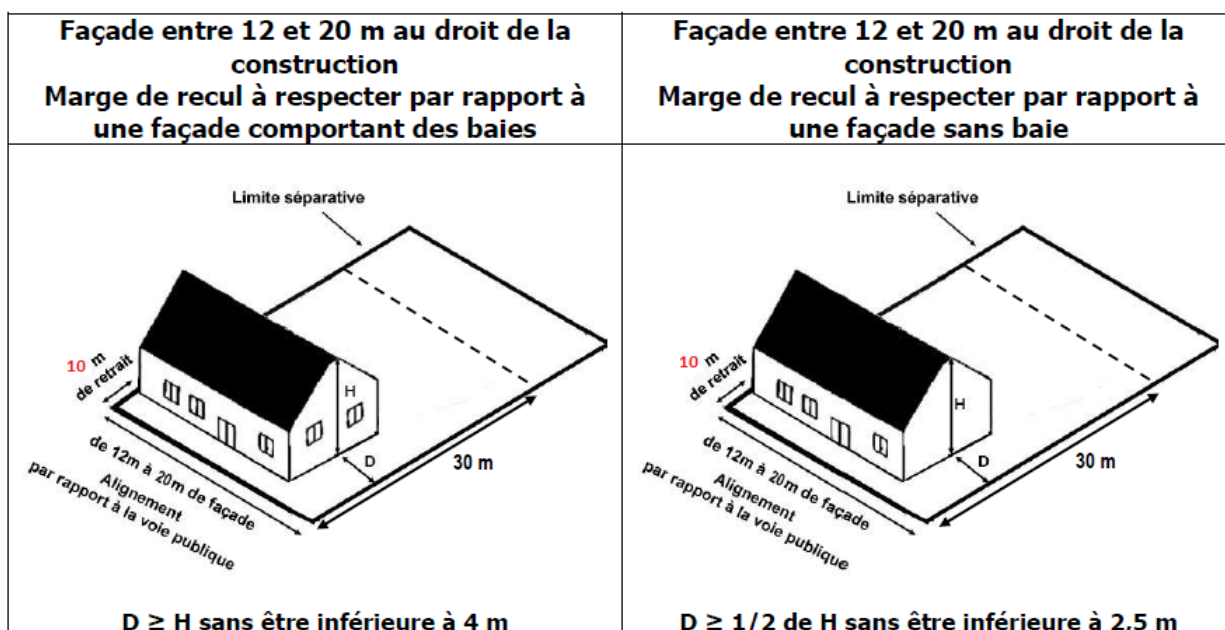
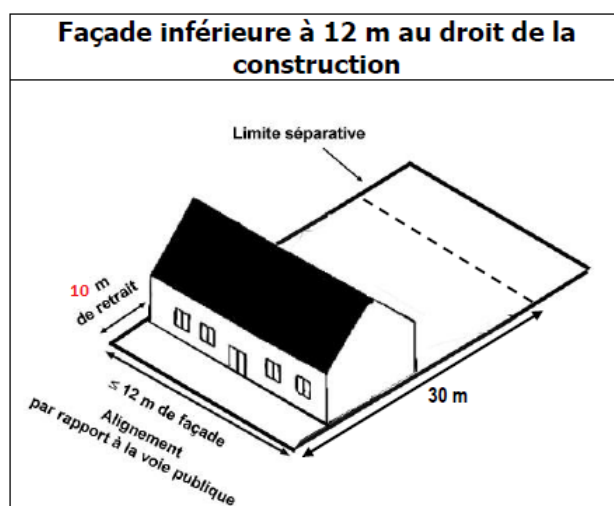
b. Pour les extensions de bâtiments existants, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et ce quelque soit la largeur de la façade.

[p.83]**2 - Retrait ou marge de recul à respecter dans la première bande de constructibilité de 30 mètres à compter de l'alignement**

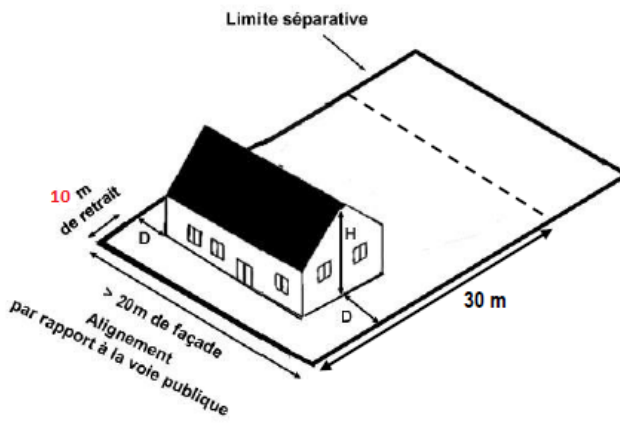
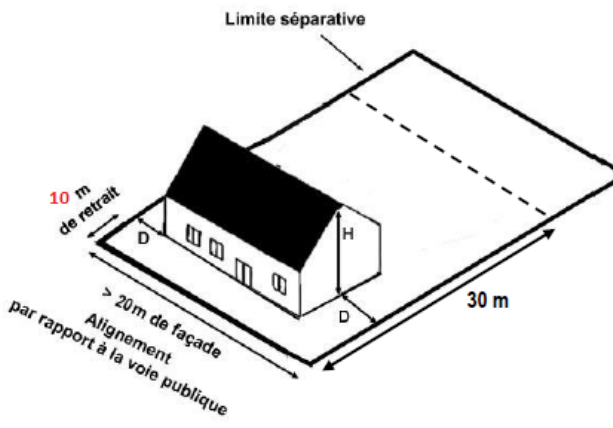
La marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété est déterminée de la façon suivante :

- la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade comportant des baies ;
- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade concernée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie, ou s'il s'agit d'une piscine découverte.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.



[p.84]

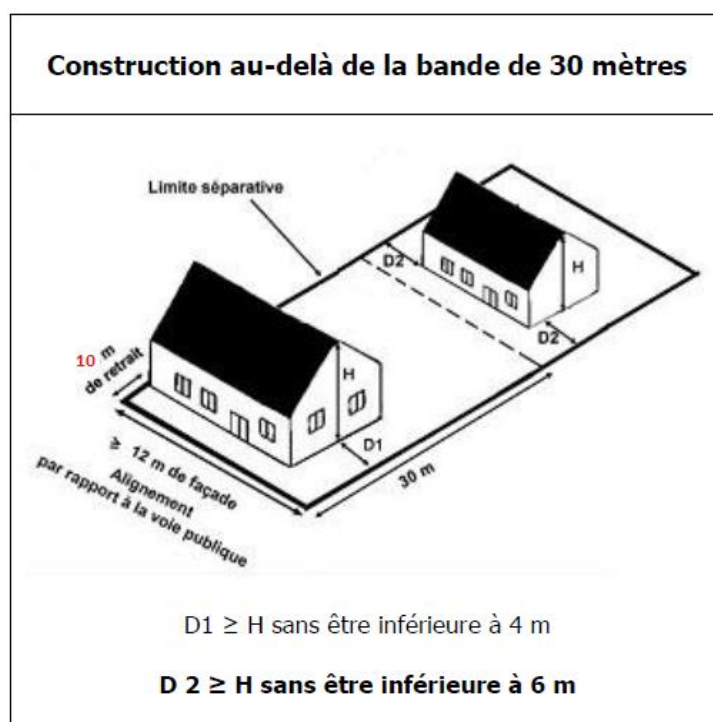
Façade supérieure à 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade comportant des baies	Façade supérieure à 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie
 <p style="text-align: center;">D ≥ H sans être inférieure à 4 m</p>	 <p style="text-align: center;">D ≥ 1/2 de H sans être inférieure à 2,5 m</p>

3 - Implantation des constructions dans une deuxième bande de constructibilité

Au-delà de la bande de profondeur de 30 mètres, les constructions nouvelles et extensions seront implantées en respectant les marges de reculement suivantes :

- la distance entre la construction au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'une piscine découverte.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.



[p.85]**4 - Retrait ou marge de recul à respecter par rapport à la limite de fond de propriété :**

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant les marges de recul de fond de parcelles suivantes :

- La distance entre la construction au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée multipliée par deux, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres,

Pour les extensions de constructions existantes, le retrait par rapport aux limites de fond de parcelles devra être au moins égal à la hauteur de la façade concernée au droit de la construction, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.

4 5 - Cette règle ne s'applique pas aux établissements publics d'infrastructure ou de superstructure.

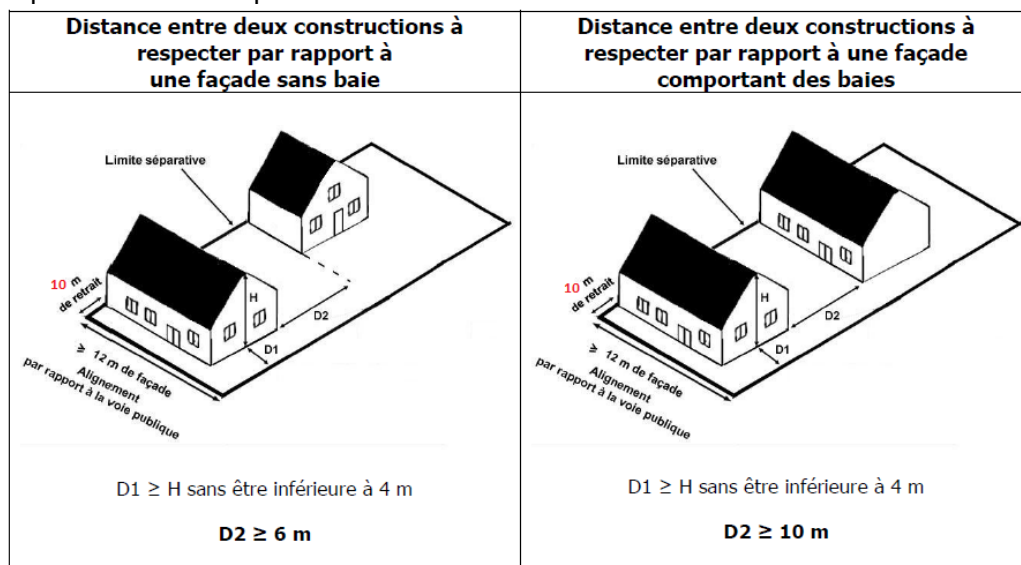
5 6 - En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètres maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- un minimum de 10 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- un minimum de 6 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes, les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure et les piscines.



ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder :

- pour le secteur UH.a : 15% de la surface du terrain si l'unité foncière est inférieure à 800 m² et 20% si l'unité foncière est supérieure ou égale à 800 m² ;
- pour le secteur UH.b : 10% de la surface du terrain si l'unité foncière est inférieure à 800 m² et 15% si l'unité foncière est supérieure ou égale à 800 m² ;

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

[p.88]

- En cas de linéaire de façade inférieur à 50 mètres (d'un seul tenant ou en cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies) :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé. Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.
- En cas de linéaire de façade compris entre 50 et 80 mètres (d'un seul tenant ou en cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies) :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé.
 - de murs pleins d'une hauteur minimum de 1,80 mètre en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Ces murs pourront être alternés avec des murs bahuts surmontés de barreaudage verticaux, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;
Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.
- En cas de linéaire de façade supérieur à 80 mètres (d'un seul tenant ou en cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies) :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé.
 - de murs pleins d'une hauteur minimum de 1,80 mètre en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Ces murs pourront être alternés avec des murs bahuts surmontés de barreaudage verticaux, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;
 - la création de grilles rigides en fer, doublées de haies végétales sera autorisée. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sera interdit. Aucun claustra ou cache ne sera disposé à l'arrière des grilles rigides en fer.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

Les clôtures sur rue devront privilégier autant que possible le maintien, la restauration et la construction de murs confectionnés en moellons ou en pierres meulières, matériaux traditionnels de la région.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par des grilles en fer, doublées de haies végétales.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres, une largeur maximale de 6 mètres étant autorisée.

La hauteur maximum totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, mesurée à partir du sol naturel pris depuis la voie publique, au lieu d'implantation de la clôture depuis le terrain naturel.

6 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'équipement public, artisanal ou commercial pourra être soumis à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Dans le cas d'opération de logements collectifs de plus de 20 logements, le stockage des ordures ménagères devra être réalisé par le biais de bornes enterrées, à proximité immédiate de la voie publique ou accessible sans système de contrôle, avec possibilités de retournement de véhicules lourds. Cette précédente disposition sera encouragée pour les programmes collectifs de plus de 18 logements.

[p.89]**2 - Normes**

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les réhabilitations avec création de logement : 2 places de stationnement par logement créé ;
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage commercial, artisanal et de bureaux supérieures à 150 m² : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur (en surface ou en sous-sol) par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

Pour les équipements publics ou privés (enseignements, culturels, sanitaires, sportifs, hôteliers, ...) recevant du public, le nombre de places de stationnement des deux-roues et véhicules y compris les autocars sera déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus précédemment est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, de commerce, artisanat, bureaux et services, il est demandé la réalisation de 1,5 m² de surface dédiée au stationnement des deux-roues par tranche de 100 m² de surface de plancher créée, toute tranche commencée étant due, dans un local fermé avec dispositif d'accroche compris et/ ou de sécurisation.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement devront représenter au moins :

- pour le secteur UH.a : 65% de la superficie de l'unité foncière ;
- pour le secteur UH.b : 80% de la superficie de l'unité foncière.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées de pleine terre ou recevoir un aménagement paysager végétal. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées de haies et d'arbustes et à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface de stationnement, toute tranche commencée étant due.

[p.89]

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation des sols applicable est le suivant :~~

~~— pour le secteur UH.a : 0,25 ;~~

~~— pour le secteur UH.b : 0,20.~~

~~Suite à la délibération du Conseil Municipal, un dépassement de COS de 20% est autorisé pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, ce dépassement ne peut être supérieur au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux constructions et aménagements des équipements publics d'infrastructures ou de superstructure.~~

~~Il n'est pas fixé de règles particulières.~~

[p.93]**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE US.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 3 - Les constructions à usage agricole et forestier.
- 4 - Toute construction est interdite sur une bande de 20 mètres de profondeur, comptée à partir de la ligne de crête des berges. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 5 - Les constructions ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.
- 6 - Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou un aménagement.
7. Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111.47 à R.111-50 du Code de l'urbanisme, lorsque ces caravanes constituent l'habitat permanent de leur utilisateur.

ARTICLE US.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Tout programme de réalisation présentant une opération collective dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 3, doit comporter au moins 30% de logements locatifs aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette disposition est valable également pour les logements diffus issus d'une opération de lotissement ; le nombre et la localisation des logements locatifs aidés devront alors être connus dès le dépôt de la Déclaration Préalable de lotissement ou du Permis d'Aménager, et les terrains allotés ne pourront alors pas subir de nouvelle division en volume.
- 2 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de l'arrêté interministériel du 10 Octobre 2000 joint dans le dossier Annexes du P.L.U.
- 4 - A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 5 -A l'intérieur des zones concernées par le PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise, les constructions doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.
- 6 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

[p.94]

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

7 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE US.3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.

Cet accès pourra se réaliser soit à l'alignement, avec la création d'un portail automatique, soit en retrait de 5 mètres par rapport à la voie.

2 - Desserte

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules encombrants. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte interne, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à :

- 3 mètres pour la desserte d'un seul logement ou en cas d'opération groupée de moins de 10 logements ;
- 5 mètres en cas d'opération groupée de plus de 9 logements.

Toute voie de desserte se terminant en impasse, desservant un lotissement ou une seule propriété individuelle à l'intérieur d'un terrain, ne doit pas excéder 60 mètres de long, comptés de l'alignement de la voie préexistante, et doit être aménagée pour permettre le demi-tour, de manière compatible avec la circulation. Cette disposition ne s'appliquera pas aux voies de desserte interne constituées à l'occasion de programmes de logements collectifs ou d'opérations groupées et destinées à être intégrées au domaine public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE US.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes.

[p.95]**2 - Assainissement**

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Commune et annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires.

Au cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, un système d'assainissement individuel doit être réalisé suivant les règles d'hygiène en vigueur (annexé au présent P.L.U. dans le dossier Annexes Sanitaires).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE US.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Pour sauvegarder l'intérêt paysager, un terrain non bâti pour être constructible doit avoir une superficie minimale de :~~

- ~~— pour le secteur US.a : 1200 m² ;~~
- ~~— pour le secteur US.b : 1500 m².~~

~~Dans le cas des constructions nouvelles, à savoir : opérations groupées, permis de construire valant division ou logements collectifs, la surface totale du terrain sera au moins égale à :~~

- ~~— pour le secteur US.a : $n \times 1200 \text{ m}^2$, n étant le nombre de logements à caractère privé édifiés sur le terrain ;~~
- ~~— pour le secteur US.b : $n \times 1500 \text{ m}^2$, n étant le nombre de logements à caractère privé édifiés sur le terrain.~~

~~Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, aux divisions en volume et extensions d'un bâtiment existant, aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.~~

~~Il n'est pas fixé de règles particulières.~~

ARTICLE US.6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement des voies existantes au droit de la parcelle, y compris pour les parcelles à l'angle de deux voies ou donnant sur plusieurs voies.~~

~~En cas de création ou de modification de desserte interne, cette règle s'appliquera uniquement aux unités foncières issues d'un lotissement.~~

~~Cette règle ne s'applique pas pour :~~

- ~~- les constructions annexes et les garages, si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres ;~~
- ~~- les modifications, surélévations verticales, extensions horizontales d'une construction existante, à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué ;~~
- ~~- les constructions nouvelles situées Rue Paul Doumer, où une implantation à l'alignement de la voie sera possible ;~~
- ~~- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.~~

[p.96]

Les constructions nouvelles (hors extensions) de toute nature, en dehors des piscines découvertes, des abris de jardin et des équipements publics, situés au-delà de la bande de 80 mètres de profondeur à partir de l'alignement, de la limite d'emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, sont interdites.

ARTICLE US.7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1 - Implantation des constructions selon la largeur de façade au droit de la construction dans une première bande de constructibilité de 30 mètres à compter de l'alignement ou des emprises publiques**

a. les constructions nouvelles et extensions devront s'implanter :

- D'une limite séparative latérale à l'autre si la propriété présente une largeur de façade inférieure à 12 mètres au droit de la construction, Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales dans ce cas, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
- Sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales si la propriété présente une largeur de façade comprise entre 12 et 20 mètres au droit de la construction, Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés en retrait des limites séparatives latérales dans ce cas, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
- En retrait des limites séparatives latérales **et de fond de parcelle** si la largeur de façade est supérieure à 20 mètres au droit de la construction. Seuls les garages séparés de l'habitation principale et les annexes à l'habitation seront autorisés sur les limites séparatives latérales dans ce cas, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

b. Pour les extensions de bâtiments existants, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et ce quelque soit la largeur de la façade.

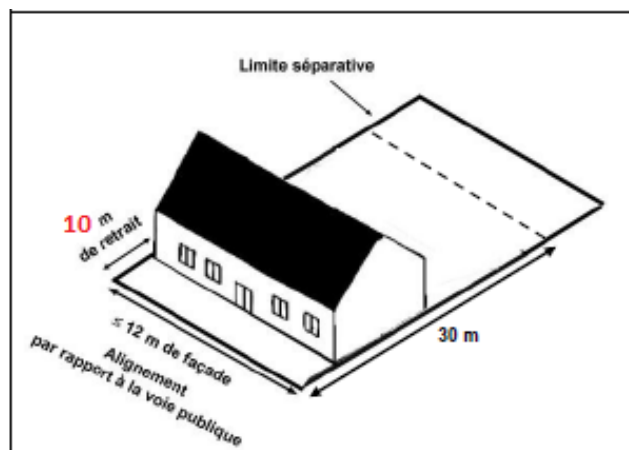
2 - Retrait ou marge de recul à respecter dans la première bande de constructibilité de 30 mètres à compter de l'alignement

La marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété est déterminée de la façon suivante :

- la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade comportant des baies ;
- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade concernée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie, ou s'il s'agit d'une piscine découverte.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.

[p.97]



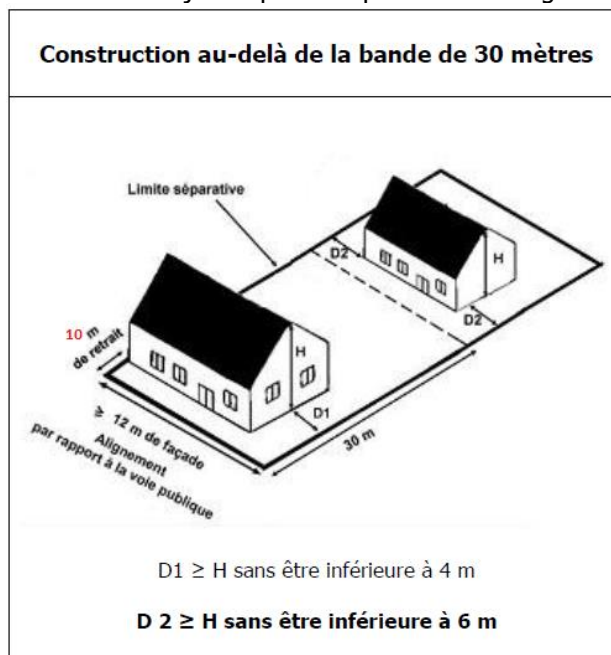
<p>Façade entre 12 et 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade comportant des baies</p>	<p>Façade entre 12 et 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie</p>
<p>Diagram showing a house with a 10 m setback and a facade length between 12 m and 20 m. The distance D from the facade end to the 'Limite séparative' is shown. The condition is $D \geq H$ sans être inférieure à 4 m.</p>	<p>Diagram showing a house with a 10 m setback and a facade length between 12 m and 20 m. The distance D from the facade end to the 'Limite séparative' is shown. The condition is $D \geq 1/2$ de H sans être inférieure à 2,5 m.</p>
<p>Façade supérieure à 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade comportant des baies</p>	<p>Façade supérieure à 20 m au droit de la construction Marge de recul à respecter par rapport à une façade sans baie</p>
<p>Diagram showing a house with a 10 m setback and a facade length greater than 20 m. The distance D from the facade end to the 'Limite séparative' is shown. The condition is $D \geq H$ sans être inférieure à 4 m.</p>	<p>Diagram showing a house with a 10 m setback and a facade length greater than 20 m. The distance D from the facade end to the 'Limite séparative' is shown. The condition is $D \geq 1/2$ de H sans être inférieure à 2,5 m.</p>

[p.98]**3 - Implantation des constructions dans une deuxième bande de constructibilité**

Au-delà de la bande de profondeur de 30 mètres, les constructions nouvelles et extensions seront implantées en respectant les marges de reculement suivantes :

- la distance entre la construction au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'une piscine découverte.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.

**4 - Retrait ou marge de recul à respecter par rapport à la limite de fond de propriété :**

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant les marges de recul de fond de parcelles suivantes :

- La distance entre la construction au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée multipliée par deux, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres,

Pour les extensions de constructions existantes, le retrait par rapport aux limites de fond de parcelles devra être au moins égal à la hauteur de la façade concernée au droit de la construction, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin pour lesquels aucune règle de prospect n'est applicable.

4 5 - Cette règle ne s'applique pas aux établissements publics d'infrastructure ou de superstructure.

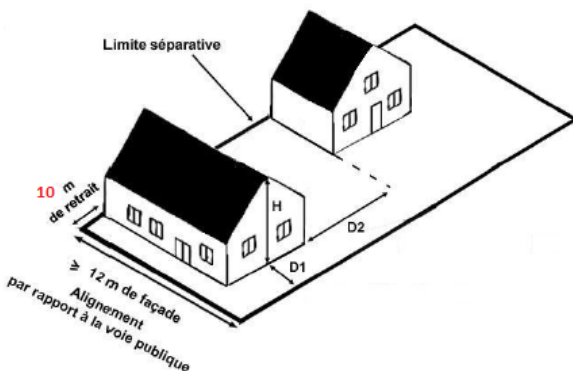
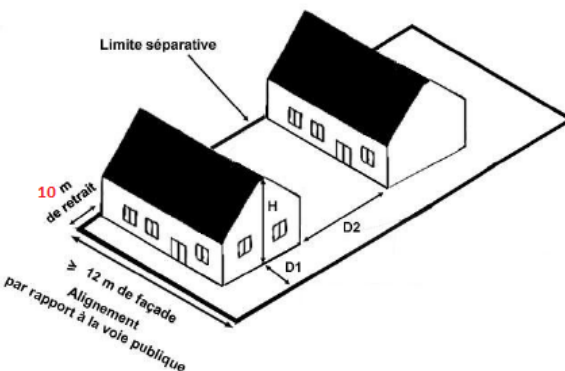
5 6 - En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètres maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

ARTICLE US.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- un minimum de 10 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- un minimum de 6 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.

[p.99]

Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade sans baie	Distance entre deux constructions à respecter par rapport à une façade comportant des baies
 <p style="text-align: center;">$D1 \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p> <p style="text-align: center;">$D2 \geq 6$ m</p>	 <p style="text-align: center;">$D1 \geq H$ sans être inférieure à 4 m</p> <p style="text-align: center;">$D2 \geq 10$ m</p>

ARTICLE US.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder :

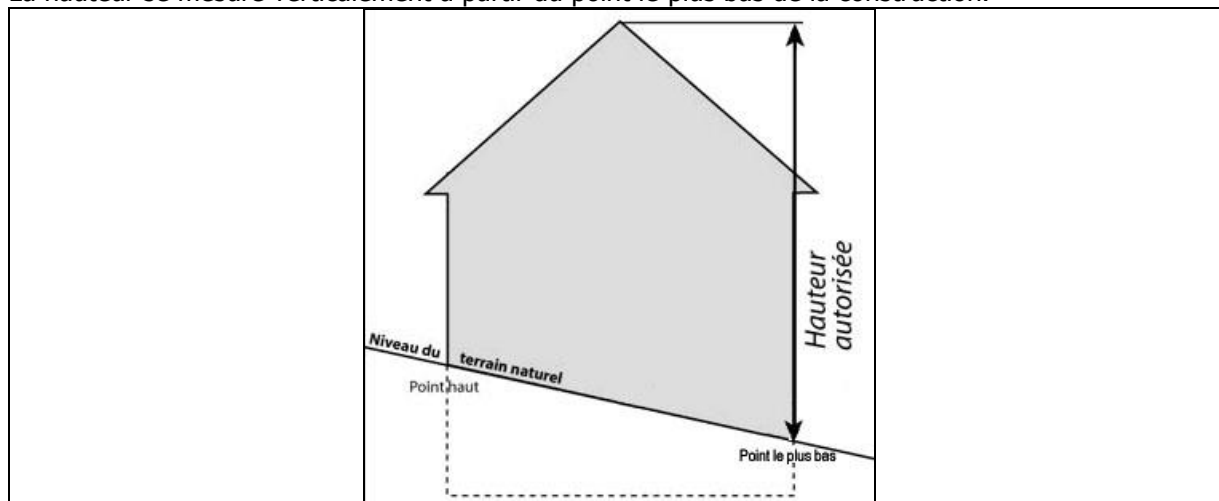
- pour le secteur US.a : 20% de la surface du terrain ;
- pour le secteur US.b : 10% de la surface du terrain ;

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE US.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut, ne peut excéder 10 mètres, hors parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.

La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



[p.101]**3 - Matériaux et revêtements**

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés pourront être différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

4 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

5 - Clôtures

Les clôtures, en bordure des voies, doivent être édifiées à l'alignement. Seuls les portails en retrait de 5 mètres par rapport à la voie pourront être autorisés, le reste de la clôture sera implanté à l'alignement.

La clôture sur rue sera exclusivement constituée, au choix :

- En cas de linéaire de façade inférieur à 50 mètres (d'un seul tenant ou en cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies) :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé. Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.
- En cas de linéaire de façade compris entre 50 et 80 mètres (d'un seul tenant ou en cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies) :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé.
 - de murs pleins d'une hauteur minimum de 1,80 mètre en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Ces murs pourront être alternés avec des murs bahuts surmontés de barreaudage verticaux, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.
- En cas de linéaire de façade supérieur à 80 mètres (d'un seul tenant ou en cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies) :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical, de préférence en métal ou en bois, le PVC n'est pas recommandé.
 - de murs pleins d'une hauteur minimum de 1,80 mètre en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Ces murs pourront être alternés avec des murs bahuts surmontés de barreaudage verticaux, portes et portails nécessaires à la desserte du terrain ;

- la création de grilles rigides en fer, doublées de haies végétales sera autorisée. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sera interdit. Aucun claustra ou cache ne sera disposé à l'arrière des grilles rigides en fer.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

Les clôtures sur rue devront privilégier autant que possible le maintien, la restauration et la construction de murs confectionnés en moellons ou en pierres meulières, matériaux traditionnels de la région.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par des grilles en fer, doublées de haies végétales.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester.

La hauteur maximum totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, mesurée à partir du sol naturel pris depuis la voie publique, au lieu d'implantation de la clôture depuis le terrain naturel.

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres, une largeur maximale de 6 mètres étant autorisée.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation (voir plans annexés), les clôtures devront respecter les caractéristiques décrites au règlement du PPRI annexé au présent P.L.U. dans le dossier Servitudes d'Utilité Publique.

[p.102]**6 - Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'équipement public, artisanal ou commercial pourra être soumis à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Dans le cas d'opération de logements collectifs de plus de 20 logements, le stockage des ordures ménagères devra être réalisé par le biais de bornes enterrées, à proximité immédiate de la voie publique ou accessible sans système de contrôle, avec possibilités de retournement de véhicules lourds. Cette précédente disposition sera encouragée pour les programmes collectifs de plus de 18 logements.

ARTICLE US.12 - STATIONNEMENT**1 - Principes**

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

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain privé situé dans un rayon maximum de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres.

Les places de stationnement « commandées » ne seront pas acceptées, excepté concernant le logement individuel simple.

2 - Normes

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les réhabilitations avec création de logement : 2 places de stationnement par logement créé ;
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage commercial, artisanal et de bureaux supérieures à 150 m² : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur (en surface ou en sous-sol) par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

Pour les équipements publics ou privés (enseignements, culturels, sanitaires, sportifs, hôteliers, ...) recevant du public, le nombre de places de stationnement de deux-roues et véhicules y compris les autocars sera déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée.

[p.103]

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus précédemment est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, de commerce, artisanat, bureaux et services, il est demandé la réalisation de 1,5 m² de surface dédiée au stationnement des deux-roues par tranche de 100 m² de surface de plancher créée, toute tranche commencée étant due, dans un local fermé avec dispositif d'accroche compris et/ou de sécurisation.

ARTICLE US.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent P.L.U.

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement devront représenter au moins

- pour le secteur US.a : 60% de la superficie de l'unité foncière ;
- pour le secteur US.b : 70% de la superficie de l'unité foncière.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées de pleine terre ou recevoir un aménagement paysager végétal. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées de haies et d'arbustes et à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface de stationnement, toute tranche commencée étant due.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE US.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Le coefficient d'occupation des sols applicable est de 0,20.~~

~~Suite à la délibération du Conseil Municipal, un dépassement de COS de 20% est autorisé pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, ce dépassement ne peut être supérieur au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des équipements publics d'infrastructures ou de superstructure.~~

~~Il n'est pas fixé de règles particulières.~~