

DEPARTEMENT DU VALD'OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOUS-PRÉFET DE PONTOISE

22 DEC. 2015

ARRIVÉE

Approuvé le 20 octobre 2011

Modifié le **17 DEC. 2015**

sommaire

| | |
|--|----------|
| TITRE 0 : LES DISPOSITIONS GENERALES..... | Page 3 |
| 1 – Champs d’application territorial du Plan..... | Page 4 |
| 2 – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols..... | Page 4 |
| 3 – Division du territoire en zones..... | Page 4 |
| 4 – Adaptations mineures..... | Page 6 |
| 5 – Champs d’application des règles..... | Page 6 |
| 6 – Rappels..... | Page 6 |
| 7 – Assainissement..... | Page 8 |
| 8 – Gestion des espaces libres et des plantations..... | Page 8 |
| 9 – Équipements publics et d’intérêt collectif | Page 8 |
| 10 – Stationnement | Page 10 |
| | |
| TITRE 1 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | Page 10 |
| 1 – Dispositions applicables à la zone UA..... | Page 11 |
| 2 – Dispositions applicables à la zone UB..... | Page 27 |
| 3 – Dispositions applicables à la zone UC..... | Page 40 |
| 4 – Dispositions applicables à la zone UE..... | Page 56 |
| 5 – Dispositions applicables à la zone UG..... | Page 72 |
| 6 – Dispositions applicables à la zone UH..... | Page 88 |
| 7 – Dispositions applicables à la zone UI..... | Page 103 |
| 8 – Dispositions applicables à la zone UL..... | Page 115 |
| 9 – Dispositions applicables à la zone UV..... | Page 127 |
| | |
| TITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE..... | Page 136 |
| – Dispositions applicables à la zone A..... | Page 137 |
| TITRE 3 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... | Page 144 |
| – Dispositions applicables à la zone N..... | Page 145 |
| | |
| ANNEXE 1 – Définitions..... | Page 156 |
| ANNEXE 2 – Liste des emplacements réservés..... | Page 171 |

Titre 0

Les dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-9 et suivants du code de l'Urbanisme.

1 : Champs d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Pontoise. Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1-Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du titre I^{er}, chapitre 1^{er}, section I, II et III du Livre 1^{er} de la partie réglementaire du code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1 du même Code a confié un caractère d'ordre public, qui restent applicables et qui traitent :

- R.111-2 : de la salubrité et la sécurité publique
- R.111-4 : des sites archéologiques
- R.111-5 : des accès et de la circulation
- R.111-15 : de la protection de l'environnement
- R.111-21 : du respect du caractère des lieux.

2-En dehors de ces règles générales d'urbanisme s'ajoutent, aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques affectant l'occupation du sol. Celles-ci font l'objet d'un document graphique particulier : le plan des servitudes.

3-En application des dispositions de l'article L.442-9 du code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sont applicables pendant dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir. Lorsqu'ils sont en vigueur, les documents approuvés des lotissements comportent des règles d'urbanisme qui s'ajoutent à celles du PLU.

3 : Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N), dont les délimitations sont reportées au plan de zonage.

3.1- Les zones

a) Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre 1 du présent règlement.

Il s'agit :

- de la zone UA comprenant deux secteurs UAa, et UAg,
- de la zone UB comprenant trois secteurs UBa, UBb, UBc,
- de la zone UC comprenant deux secteurs UCa et UCb,
- de la zone UE comprenant un secteur UEa,
- de la zone UG comprenant deux secteurs UGa et UGb,
- de la zone UH comprenant un secteur UHa,
- de la zone UI,
- de la zone UL,
- de la zone UV.

b) Les zones agricoles sont repérées sur le document graphique par la lettre « A ».

Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre 2 du présent règlement. Il existe une seule zone A située au Nord de la commune.

c) Les zones naturelles sont repérées sur le document graphique par la lettre « N ».

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre 3 du présent règlement.

Cette zone comprend 5 secteurs : Nb, Nc, Nh, Nl et No.

3.2- Les règles

Chaque zone dispose d'un corps de règles divisé en trois sections et 14 articles, à savoir :

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Il est rappelé que toutes les constructions qui ne sont ni interdites, ni soumises à autorisation sous conditions, sont autorisées.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols.

3.3- Le plan de zonage

Le plan de zonage identifie les différentes zones mentionnées ci-dessus, au 3.1 et fait également apparaître les éléments suivants :

- Les limites de zones
- Les fonds de parcelle jardinés (art L 123-1-5 III 5°),
- Les espaces paysagers à protéger (art L 123-1-5 III 2°),

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5 V, R.123-10, et R.123-11 du code de l'Urbanisme,
- Les bâtiments remarquables à protéger (art L 123-1-5 III 2°),
- Les éléments du patrimoine remarquables (art L 123-1-5 III 2°),
- Les axes d'écoulements des talwegs,
- Les axes d'écoulement du Rû de l'Hermitage,
- La marge de recul par rapport au boulevard de la Viosne (RD 915),
- L'axe de l'A15,
- La bande de 100 mètres par rapport à l'A15 interdisant toute construction nouvelle à usage d'habitation (hors L 111-1- 4 du CU et zone *non aedificandi*),
- Principes de trame orthogonale principale,
- Principe de trame orthogonale secondaire,
- Principe d'alignement bâti,
- Principe de trame végétale à conserver,
- Arbres remarquables à conserver.

4 : Adaptations mineures

Les règles définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures motivées rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1-9 du code de l'Urbanisme).

5 : Champ d'application des règles

Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi qu'aux constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics, des équipements d'intérêt collectif, et à la collecte des déchets.

6 : Rappels

6.1.- Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 27/09/2007 et en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

6.2.- Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 27/09/2007 et en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

6.3.- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés (massif d'une superficie supérieure à 1 hectare) non classés en application des articles L.311-1 et L.312-1 du code Forestier. Est Considéré comme un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

6.4.- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

6.5.- Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie.

6.6.- Conformément à l'article R.122-2 du code de l'Environnement, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant réforme des études d'impact, certains projets peuvent être soumis à une étude d'impact préalablement à la demande de permis de construire, il s'agit d'identifier en amont les projets susceptibles d'avoir un ou des impact(s) sur l'environnement.

6.7.- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée (article L.111-3 du code de l'Urbanisme). La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

6.8.- Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'une construction et notamment les travaux de ravalements, les réparations de toitures, les modifications de menuiseries et les changements de destination, les antennes paraboliques et les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-17 du code de l'Urbanisme.

6.9.- Les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable dans les secteurs protégés (Zone de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - site inscrit de la Corne nord est du Vexin Français – site inscrit du Domaine de l'école Saint Martin de France) conformément à la délibération du conseil municipal du 26/06/2008.

7 : Assainissement

Conformément à l'article R.431-16 du code de l'Urbanisme, tout projet qui nécessite la réalisation ou la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif est soumis à la production d'un document attestant de la conformité de l'installation dans le dossier de permis de construire.

8 : Gestion des espaces libres et des plantations

La surface des espaces libres est calculée après déduction de toute construction, terrasse, cours, aire de stationnement, voiries et aires de jeux ouverts au public ou dédiées à un usage collectif.

9 : Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les équipements liés à la voirie et aux réseaux.

Les équipements publics et d'intérêt collectif sont ceux qui relèvent des compétences normales des collectivités publiques et destinés à l'usage ou au bénéfice du public. Ces équipements comprennent les infrastructures de type voirie et réseaux ainsi que les superstructures telles que les bâtiments administratifs, les équipements sportifs, éducatifs, sanitaires ou culturels.

Les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers ne relèvent pas obligatoirement des compétences normales des collectivités publiques mais sont exclusivement destinés à l'usage ou au bénéfice du public. Ces équipements peuvent comprendre par exemple les antennes de téléphonie mobile, les pylônes et transformateurs électriques, les réservoirs d'eau potable.

10 : Stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Seules les places en accès direct seront prises en compte pour le calcul des places.

Définition de la norme et calcul des places :

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

La définition d'une norme à l'article 12 de chaque zone ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction des modes d'occupation du sol définis aux articles 1 et 2 de chacune des zones.

En cas de division d'un immeuble ou d'un pavillon en plusieurs logements, les normes de stationnement explicitées dans chaque zone devront être respectées pour chaque logement.

L'article L.123-1-13 du code de l'Urbanisme dispose : « *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.*

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article, la définition du logement est précisée par voie réglementaire.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction des logements mentionnés aux trois premiers alinéas. »

Caractéristiques techniques générales des places :

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum 5 m de longueur et 2.50 m de largeur.

Pour les places de stationnement des personnes à mobilité réduite : 5 m de longueur et 3,30 m de largeur.

Les dégagements doivent permettre aux automobilistes d'accéder aisément sur les emplacements. Ils doivent être réalisés sur l'assiette du terrain. En cas d'impossibilité technique les dégagements peuvent déborder sur le domaine public sans toutefois porter atteinte à la sécurité des usagers de la route et à la fluidité du trafic.

Traitement paysager :

Les aires de stationnement de surface de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté à l'échelle du terrain et des lieux avoisinants.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés seront privilégiés par rapport aux espaces bitumés ou enrobés.

PLU - Modification n°1

Titre 1

Les règles applicables aux zones urbaines

PLU - Modification

CHAPITRE UA

Cette zone correspond au centre urbain traditionnel à vocation d'habitat et d'activités telles que le commerce, l'artisanat, les bureaux, l'hébergement hôtelier, et équipements collectifs.

Cette zone comprend deux secteurs : UAa et UAg.

La zone UA fait pour partie l'objet de trois orientations particulières d'aménagement qu'il convient de prendre en considération pour toute construction ou projet d'aménagement :

- La première orientation concerne deux îlots délimités par les rues Pierre Butin, Marcel Rousier, Alexandre Prachay, Place de la Harengerie et rue de l'Hôtel de Ville.
- La seconde orientation concerne une friche industrielle à proximité de la Gare.
- La troisième orientation porte sur la diversité commerciale des rues de l'Hôtel de Ville places des Grand et Petit Martroy et du Souvenir, des places de la Piscine et du Pont, de la rue de l'Hôtel Dieu et secteur Gare et rue Thiers/ Quais de l'Oise.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontoise, à savoir :

- Les risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Les risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.
- Les risques d'inondation de la vallée de l'Oise.
- Les risques d'inondations pluviales et de remontées de la nappe phréatique.

Les secteurs concernés et les précautions particulières devant être prises dans ces secteurs sont rappelés en annexe du PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les dépôts de ferrailles, de matériaux (sauf ceux nécessaires à l'activité ferroviaire) et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles autorisées à l'article UA2.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

Les parcs d'attractions, aires de sports et aires de loisirs.

ARTICLE UA 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Sont autorisés l'extension et l'aménagement d'installations classées existantes, si les conditions suivantes sont respectées :

- l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions permettant de les faire disparaître ou de les réduire.

- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Les activités polluantes ou bruyantes sont autorisées sous certaines conditions cumulatives :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apporte pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Les installations, les constructions, les équipements et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

Les installations, les constructions, les équipements liés au développement du chauffage urbain.

Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux nécessités techniques de fonctionnement du service ferroviaire et à l'aménagement paysager des espaces non construits.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a été créée par l'arrêté préfectoral n°2006-1112 en date du 12 juillet 2006. Tous travaux compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "k".

Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

Protection du Ru de l'Hermitage

Conformément à l'article L.215-2 et suivants du code de l'Environnement, l'entretien régulier des cours d'eau non domaniaux incombe au riverain, qui est propriétaire des berges et du lit, jusqu'à la moitié du cours d'eau.

L'entretien régulier d'un cours d'eau a pour objet «de maintenir ce cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives».

Le cours d'eau doit être libre de tout obstacle. Les busages et comblements sont interdits.

Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1^{er} décembre 2004. Le plan et l'arrêté préfectoral sont dans l'annexe « u » du PLU.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolation acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 sont présentés dans l'annexe « f » du PLU.

Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Oise

Une partie de la zone est concernée par le PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 7 juillet 1998 et révisé le 5 juillet 2007. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « i » du PLU.

Risques d'inondations pluviales

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelées, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau

susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Mesure de protection des corridors écologiques

La zone UA dispose de corridors écologiques qu'il convient de maintenir et de conforter. Toute construction devra tenir compte de l'existence des corridors écologiques, identifiés dans le rapport de présentation, en maintenant des continuités boisées.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « j » du PLU.

Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, en annexe « h » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3... ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2 Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

ARTICLE UA 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction, ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrains liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Dans les secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales sont obligatoirement gérées à la parcelle quelque soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

Dans les secteurs classés au PPRI de la vallée de l'Oise, les eaux pluviales sont obligatoirement raccordées au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

Dans les secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, l'infiltration des eaux de ruissellement est interdite. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant.

Dans l'ensemble de la zone UA

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un prétraitement (débouage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)

Pour toute construction, ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

ARTICLE UA 5...CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à plus de 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour le secteur UAg :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies.

Dans le cas où le projet architectural le justifie, un retrait partiel ou total peut être autorisé pour briser la monotonie d'une façade et apporter un rythme permettant une insertion plus harmonieuse dans le paysage urbain.

Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*
- *aux rampes d'accès, escaliers, constructions annexes ou accessoires (garages, abris de jardin, piscine, containers de collecte de déchets), qui peuvent s'implanter en retrait des voies sans limite de distance.*
- *lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul défini sous réserve de ne pas diminuer le recul existant, ou encore s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie.*
- *lorsque la construction s'implante au même alignement qu'une construction voisine contiguë qui ne respecte pas le recul minimum de 4 mètres et que la voie n'est pas prévue d'être élargie.*
- *lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre et respectant la limite d'emprise des voies publiques pourra être autorisé.*

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du rail le plus proche.

ARTICLE UA 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, c'est la règle générale des marges d'isolement qui s'applique.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT sauf en secteur UAg

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ($L \geq H \geq 6$ mètres). Ne sont pas pris en compte pour le calcul des marges d'isolement, les balcons d'une profondeur inférieure à 1 mètre.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies ou comporte des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

REGLE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT en secteur UAg

La distance comptée horizontalement au droit de toutes baies au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ($L \geq H \geq 6$ mètres).

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies ou comporte des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exceptions applicables pour l'ensemble de la zone UA

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.*
- *aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.*
- *lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

ARTICLE UA 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Entre deux bâtiments ou deux parties d'une construction se faisant face sur une longueur de façade supérieure à 4 mètres, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4m si les façades se faisant face ne comportent pas de baies ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher.

Exceptions pour la zone UA dans son ensemble :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- *aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.*
- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*
- *aux constructions annexes (abris de jardins, garages, piscines, containers de collecte de déchets...).*
- *lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

ARTICLE UA 9... EMPRISE AU SOL

Zone UA à l'exception du secteur UAa

Il n'est pas fixé de règles.

Secteur UAa

L'emprise au sol des constructions sera égale à :

- 100 % de l'emprise calculée sur les premiers 250 m² de terrain
- 80 % de l'emprise calculée sur les 250 m² de terrain suivants

- 20 % de l'emprise calculée sur la partie restante du terrain

Exceptions:

Les prescriptions du présent article ne sont toutefois pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*
- en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

ARTICLE UA 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition de la hauteur de la construction est précisée en annexe 1 du règlement.

Zone UA à l'exception des secteurs UAa et UAg

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 12 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale de la construction mesurée en amont du terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres. En tout autre point, elle ne dépassera pas 14 mètres.

Secteur UAa

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 mètres .

Sur les terrains en pente, la hauteur mesurée en amont ne doit pas excéder 9 mètres.

En tout autre point, elle ne dépassera pas 11 mètres.

Secteur UA_g

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 15 mètres .

Pour permettre la construction d'un élément marquant, un dépassement ponctuel de la hauteur peut être autorisé si le projet architectural et urbanistique le justifie.

Exceptions pour l'ensemble de la zone UA :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers n'est pas limitée.

- en zone inondable, lorsque le PPRI ne permet qu'un seul niveau de sous-sol et que de ce fait des places de stationnement doivent être aménagées en rez-de-chaussée, un niveau supplémentaire de construction est autorisé. Le stationnement en rez-de-chaussée ne doit pas compromettre l'implantation ou la subsistance d'activité commerciale ou d'habitation en rez-de-chaussée. En zone UA couverte par le PPRI, la hauteur maximale autorisée peut atteindre 15 mètres (R+4+C), en zone UA_a couverte par le PPRI, la hauteur maximale autorisée peut atteindre 12 mètres (R+3+C).

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le même terrain. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 1 mètre pourra être autorisé.

ARTICLE UA 11... ASPECT EXTERIEUR

A titre indicatif, un cahier de recommandations architecturales est joint dans l'annexe « w » du PLU.

11.1 Bâtiments remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage

Les interventions sur ces bâtiments (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction. Toute démolition est interdite.

11.2 Volumes et implantation

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.3 Clôtures

Les clôtures, qui en bordure de rue sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent. Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refait à l'identique. Des percements pourront être réalisés pour créer de nouveaux accès aux habitations.

Elles seront composées :

- soit d'un mur en pierres apparentes rejointoyées. Toute autre maçonnerie devra être recouverte d'un enduit taloché, gratté ou lissé. La hauteur du mur ne doit pas dépasser 2,50 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité avec un mur de clôture existant, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 3,00 mètres.
- soit d'un mur bahut en pierres apparentes rejointoyées, tout autre maçonnerie devra être recouverte par un enduit taloché, gratté ou lissé, surmonté par une grille. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres.

Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer dans le paysage urbain, et respecter les formes, matériaux et hauteurs des clôtures en bordure de voies. A défaut, il sera privilégié des clôtures doublées de haies vives d'essences mélangées.

Pour la conservation et la restauration des corridors écologiques identifiés dans le rapport de présentation, les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur sera inférieure à 0.80 mètre et sera surmonté d'un dispositif ajouré permettant le franchissement par la faune. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres.

Exception :

Les règles de l'article 11.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

11.4 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

11.5. Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés aux 2ème et 3ème alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

ARTICLE UA 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules rendu nécessaire par des constructions neuves, des opérations de rénovation, de réhabilitation, et des aménagements de locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Exemptions:

Les exemptions concernant les véhicules particuliers correspondent aux cas suivants:

- extensions de faible importance: les travaux correspondants à des extensions de moins de 10% de la Surface de plancher préexistante ou de moins de 100 m² de Surface de plancher sont exemptés, sous réserve de ne pas emporter création de logement ou d'activité nouvelle, ni changement de destination.

- activités et commerces de proximité: les locaux affectés à ces usages sont exemptés lorsque la Surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m² sur l'unité foncière.

NORMES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à l'affectation et/ou à la superficie des anciens locaux, celui ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en compte pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquelles les places commandées peuvent être autorisées.

Il sera prévu pour toutes constructions nouvelles, à l'exception des maisons individuelles, des emplacements pour les deux roues non motorisés soit une superficie minimale de 2 m² par 100 m² de Surface de plancher réalisée.

Exceptions pour le secteur UAg :

- Pour les logements composés de 1 ou 2 pièces principales :
une superficie minimale de 0,75 m² par logement,
- Pour les logements composés de 3 pièces principales et plus :
une superficie minimale de 1,5 m² par logement (avec une superficie minimale de 3 m² pour l'ensemble de l'opération)
- Pour les bureaux :
une superficie minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

- Pour les établissements scolaires :
une superficie minimale de 1 place pour 8 à 12 élèves

Il sera prévu pour toute construction de logement collectif et pour tout établissement recevant du public ou ouvert au public, des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum 5 % du nombre total de places nécessaires à l'opération.

1 - Logements

- ❖ Logements de moins de 60 m² de Surface de plancher
1 emplacement par logement
- ❖ Logements de plus de 60 m² de Surface de plancher
1,5 emplacement par logement
- ❖ Logements sociaux
1 emplacement par logement
- ❖ Résidence sénior
1 emplacement par logement
- ❖ Foyers d'accueil – Résidence services
1 emplacement par 3 chambres
- ❖ Maisons médicalisées pour personnes âgées
1 emplacement par 5 lits
- ❖ Logements situés à moins de 500m d'une gare
 - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme
0,5 emplacement par logement
 - autres logements
1 emplacement par logement

Pour les constructions neuves, à l'exception des maisons individuelles, un minimum de 7 % en plus du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

2 - Bureaux

1 emplacement par 40 m² de Surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination

Exception pour le secteur UAg :

Il sera exigé au minimum et au maximum 1 emplacement par 45 m² de Surface de plancher

créée ou affectée à cette nouvelle destination

3 - Industries et activités artisanales

≤ 300 m² de Surface de plancher : 1 emplacement pour 50 m² de Surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination

>300 m² de Surface de plancher : 1 emplacement pour 30 m² de Surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination

4 - Normes de stationnement pour divers équipements

❖ Commerces ≤ 150m² de Surface de plancher :

Aucune place

❖ Commerces > 150m² de Surface de plancher et ≤ 300 m² de Surface de plancher :

1 emplacement

❖ Commerces > 300 m² de Surface de plancher :

1 emplacement pour 20 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

❖ Hôtels :

1 emplacement pour 2 chambres

❖ Restaurants et/ou établissements de restauration à emporter :

1 emplacement pour 15 m² de Surface de plancher de salle de restauration créée ou nouvellement affectée à cette destination, avec 2 emplacements au minimum pour l'activité de restauration à emporter.

❖ Enseignement :

1 place / classe

10 % supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs

❖ Lieux de culte :

1 emplacement pour 5 m² de Surface de plancher

❖ Salle de spectacle, équipement culturel, sportif et / ou de loisirs :

1 emplacement pour 50 m² de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.

Pour les équipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

En cas de polyvalence des fonctions, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

De même, en cas d'un ensemble commercial regroupant plusieurs commerces, le calcul des besoins

en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Il en va de même pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation sollicitée ne peut satisfaire aux obligations de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération à une distance maximale de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire de l'autorisation peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L.332-7-1 du code de l'Urbanisme, sous réserve de l'acceptation de la commune.

Caractéristiques techniques

Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m + dégagement

Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite :

5.00 m x 3.30 m + dégagement

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

ARTICLE UA 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

13.1 Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage

a) Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme.

Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre se situe dans l'emprise au sol du tronc de l'arbre. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les alignements d'arbres repérés au plan pourront ponctuellement être abattus pour la réalisation de projet de construction. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

b) Les espaces paysagers à protéger

Les espaces paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le projet compromet le caractère paysager de la zone.

13.2 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Les défrichements dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare sont soumis à autorisation en application des articles L.311-1 et L.312-1 du code Forestier.

13.3 Aménagement des espaces libres et plantation

Les espaces libres seront traités en espace vert et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement ou en retrait des limites séparatives, les espaces libres entre la construction et l'alignement ou la limite séparative, doivent recevoir un aménagement paysager.

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.

Secteur UAa

Pour les terrains de superficie supérieure à 500 m², les espaces libres seront traités en espace vert et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

40 % au moins de ces espaces libres seront traités d'un seul tenant planté.

Exception applicable à l'ensemble de la zone UA:

Les règles de l'article 13.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE UB

Cette zone correspond à un secteur en mutation à vocation d'habitats collectifs, d'activités (commerces, bureaux, hôtellerie, restauration, et artisanat) et d'équipements.

Cette zone comprend trois secteurs, UBa, UBb, et UBc.

La zone UB fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement qu'il convient de prendre en considération pour toute construction ou projet d'aménagement. Il s'agit du périmètre de la ZAC Bossut, entre l'avenue de Verdun et le boulevard François Mitterrand.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontoise, à savoir :

- Les risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Les risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises

Les secteurs concernés et les précautions particulières devant être prises dans ces secteurs sont rappelés au plan des obligations et informations diverses figurant dans les annexes « h » du PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles autorisées à l'article UB2.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

ARTICLE UB 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Sont autorisés l'extension et l'aménagement d'installations classées existantes, si les conditions suivantes sont respectées :

- l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Les activités polluantes ou bruyantes sont autorisées si les conditions suivantes sont respectées :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1^{er} décembre 2004. Le plan et l'arrêté sont dans l'annexe « u » du PLU.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 sont présentés dans l'annexe « f » du PLU.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « j » du PLU.

Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, dans l'annexe « h » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3... ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2 Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur, se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE UB 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrains liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra

solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Dans les secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales sont obligatoirement gérées à la parcelle quelque soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

Dans les secteurs classés au PPRI de la vallée de l'Oise, les eaux pluviales sont obligatoirement raccordées au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

Dans les secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, l'infiltration des eaux de ruissellement est interdite.

Dans l'ensemble de la zone UB

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un prétraitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone seront ensevelis.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être

facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

ARTICLE UB 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies.

Dans le cas où le projet architectural le justifie, un retrait partiel ou total, dans la limite maximale de 4 m, peut être autorisé pour briser la monotonie d'une façade et apporter un rythme permettant une insertion plus harmonieuse dans le paysage urbain et de favoriser la création d'espaces verts ou d'espaces libres.

L'alignement peut aussi être assuré par la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal, ou par des clôtures.

La clôture respectera les prescriptions définies à l'article UB11 du présent règlement.

Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise de celles-ci se substitue à l'alignement.

Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre et respectant la limite d'emprise des voies publiques pourra être autorisé.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'AUTOROUTE (Marge de recul et zone *non aedificandi*)

Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole;
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

Les constructions à édifier peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, c'est la règle générale des marges d'isolement qui s'applique.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$).

Exceptions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- *aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.*

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.*

- *lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

ARTICLE UB 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Entre deux bâtiments ou deux parties d'une construction se faisant face sur une longueur de façade supérieure à 4 mètres, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4m si les façades se faisant face ne comportent pas de baies ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher.

Exceptions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*

- *aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.*

- *lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

ARTICLE UB 9... EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de :

- 21 mètres en secteur UBa
- 15 mètres en secteur UBb
- 12 mètres en secteur UBc

Près de la limite entre deux secteurs, un dépassement de la hauteur, dans la limite de 2,00 mètres, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain.

Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé si le projet architectural le justifie.

Lorsqu'un bâtiment est implanté sur deux secteurs, la hauteur maximale prise en compte est la plus grande des deux.

Exceptions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*
- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*
- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le même terrain. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 1 mètre pourra être autorisé.*

ARTICLE UB 11... ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et implantation

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction à édifier autour de la place d'arme (zone UV) devra tenir compte du principe d'alignement bâti repéré au plan de zonage.

Les machineries d'ascenseurs, les sorties d'escaliers, les chaufferies, les organes de conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches, les lanterneaux, les édicules et les constructions annexes doivent être fondus dans un ensemble architectural harmonieux.

11.2 Clôtures

Les clôtures, qui en bordure de rue sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent.

11.3 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

11.4. Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés aux 2ème et 3ème alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un

point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

ARTICLE UB 12... STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, et à l'aménagement des locaux existants, doit être assuré en ouvrage intégré à la construction, en sous-sol de préférence, en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à l'affectation et/ou à la superficie des anciens locaux, celui ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en considération pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquelles les places commandées peuvent être autorisées.

Il sera prévu pour tout établissement recevant du public ou ouvert au public, des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum de 5 % du nombre total de places nécessaires à l'opération.

Pour toute construction de logements collectifs, un minimum de 7% en plus du nombre total de place devra être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence. Un minimum de 5% du nombre total de places, y compris celles prévues pour les visiteurs, sera adapté pour les personnes à mobilité réduite.

1 – Logements

- ❖ Logements de moins de 75 m² de Surface de plancher
1,5 emplacement par logement

- ❖ Logements de plus de 75 m² de Surface de plancher
 - 2 emplacements par logement
- ❖ Logements individuels de plus de 60 m² de Surface de plancher
 - 2 emplacements par logement
- ❖ Logements sociaux
 - 1 emplacement par logement
- ❖ Résidence sénior
 - 1 emplacement par logement
- ❖ Foyers d'accueil – Résidence services
 - 1 emplacement par 3 logements
- ❖ Maisons médicalisées pour personnes âgées
 - 1 emplacement par 5 lits

- ❖ Logements situés à moins de 500m d'une gare
 - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme
 - 0,5 emplacement par logement
 - autres logements
 - 1 emplacement par logement

Pour les constructions neuves, à l'exception des maisons individuelles, un minimum de 7 % en plus du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

2 - Bureaux

1 emplacement par 40 m² de Surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination

3 - Industries et activités artisanales

≤ 300 m² de Surface de plancher : 1 emplacement par 50 m² de Surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination

>300 m² de Surface de plancher : 1 emplacement par 30 m² de Surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination

4 - Normes de stationnement pour divers équipements

- ❖ Commerces $\leq 150\text{m}^2$ de Surface de plancher :

Aucune place

- ❖ Commerces $> 150\text{m}^2$ de Surface de plancher et $\leq 300\text{m}^2$ de Surface de plancher :

1 emplacement minimum

- ❖ Commerces $> 300\text{m}^2$ de Surface de plancher:

1 emplacement par 20m^2 de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

- ❖ Hôtels :

1 emplacement pour 2 chambres

- ❖ Restaurants et / ou établissements de restauration à emporter :

1 emplacement par 15m^2 de surface de plancher de salle de restauration créée ou affectée à cette nouvelle destination, avec 2 emplacements minimum pour l'activité de restauration à emporter

- ❖ Enseignement :

1 emplacement par classe

10 % supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs.

- ❖ Lieux de culte :

1 emplacement par 5m^2 de Surface de plancher

- ❖ Salle de spectacle, équipement culturel, sportif et / ou de loisirs :

1 emplacement pour 50m^2 de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.

Pour les équipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

En cas de polyvalence des fonctions, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

De même, en cas de centre commercial, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Il en va de même pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation sollicitée ne peut satisfaire aux obligations de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération à une distance maximale de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire de l'autorisation peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L.332-7-1 du code de l'Urbanisme, sous réserve de l'acceptation de la commune.

Caractéristiques techniques

Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m + dégagement

Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite :

5.0 m x 3.30 m + dégagement

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

ARTICLE UB 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13. 1. Éléments répertoriés au plan de zonage (Éléments du patrimoine remarquables au titre de l'article L.123-1-5 III 2°)

a) Les alignements d'arbres

Toute construction à édifier devra tenir compte du principe d'alignement planté inscrit au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme.

Si pour la réalisation de voiries les alignements plantés devaient être supprimés, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

b) Les alignements bâtis

Toute construction à édifier autour de la place d'arme (zone UV) devra tenir compte du principe d'alignement bâti inscrit au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme.

c) Les trames orthogonales principales et secondaires

Toute construction à édifier devra tenir compte des trames orthogonales principales et secondaires inscrites au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme.

13.2. Aménagement des Espaces libres et plantations

Les espaces libres seront traités en espace vert et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

Les aires de stationnement seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places.

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14... COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

PLU - Modification n°1

CHAPITRE UC

Cette zone correspond à un secteur d'habitations collectives accueillant en complément de l'habitat individuel et des activités (commerce, bureaux, artisanat, hôtellerie, restauration).

La zone comprend deux secteurs UCa et UCb.

La zone UCa fait pour partie l'objet d'une orientation particulière d'aménagement qu'il convient de prendre en considération pour toute construction ou projet d'aménagement. Il s'agit d'une friche industrielle avenue du Général Gabriel Delarue et Chemin de la Pelouse.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontoise, à savoir :

- Les risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Les risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.
- Les risques d'inondation de la vallée de l'Oise.
- Les risques d'inondations pluviales et de remontées de la nappe phréatique.

Les secteurs concernés et les précautions particulières devant être prises dans ces secteurs sont rappelés au plan des obligations et informations diverses figurant dans l'annexe « h » du PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles autorisées à l'article UC2.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

ARTICLE UC 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Sont autorisés l'extension et l'aménagement d'installations classées existantes, si les conditions suivantes sont respectées :

- l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions permettant de les faire disparaître ou de les réduire.
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Les activités polluantes ou bruyantes si les conditions suivantes sont respectées :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec

les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,

- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant

Les installations, les constructions, les équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux de chaleur.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées pour permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1^{er} décembre 2004. Le plan et l'arrêté sont dans l'annexe « u » du PLU.

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a été créée par l'arrêté préfectoral n°2006-1112 en date du 12 juillet 2006. Tous travaux compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "k".

Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolation acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

Le plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 sont présentés dans l'annexe « f » du PLU.

Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Oise

Une partie de la zone est concernée par le PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 7 juillet 1998 et révisé le 5 juillet 2007. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « i » du PLU.

Risques d'inondations pluviales

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelés, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Protection des talwegs et axes de ruissellement

Lorsque l'écoulement des eaux se produit dans un talweg, il convient sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « j » du PLU.

Plan des contraintes géotechniques

Une partie de la zone UC est concernée par le plan des contraintes géotechniques dans les annexes « m » et « n » du PLU.

Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, dans l'annexe « h » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3... ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2 Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur, se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE UC 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement

non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrains liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Dans les secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales sont obligatoirement gérées à la parcelle quelque soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

Dans les secteurs classés au PPRI de la vallée de l'Oise, les eaux pluviales sont obligatoirement raccordées au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

Dans les secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, l'infiltration des eaux de ruissellement est interdite.

Dans l'ensemble de la zone UC

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un prétraitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

ARTICLE UC 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Zone UC à l'exception des secteurs UCa et UCb

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées à plus de 8 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les constructions annexes (garages, rampes d'accès, abris de jardin, piscine) peuvent être admis à partir de l'alignement.

Secteur UCa

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies.

L'alignement peut aussi être assuré par la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal, ou par des clôtures.

La clôture respectera les prescriptions définies à l'article UC11 du présent règlement.

Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise de celles-ci se substitue à l'alignement.

Toutefois, des retraits partiels, dans la limite maximale de 4 m, sont autorisés pour briser la monotonie d'une façade et apporter un rythme permettant une insertion plus harmonieuse dans le paysage urbain et de favoriser la création d'espaces verts ou libres.

Secteur UCb

Les constructions s'implanteront à plus de 4 mètres de l'alignement.

Exceptions pour la zone UC dans son ensemble :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*
- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul défini, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie et sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant.*
- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre et respectant la limite d'emprise des voies publiques pourra être autorisé.*

IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIAISON RD915 :

Les constructions respecteront les marges de recul définies sur le plan de zonage.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'AUTOROUTE (Marge de recul et zone non aedificandi)**Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole;
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES:

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du rail le plus proche.

ARTICLE UC 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**Zone UC à l'exception des secteurs UCa et UCb.**

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement définies ci-dessous :

Secteurs UCa et UCb

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative. En cas de retrait, elles respecteront les marges d'isolement définies ci-dessous.

Règles générales applicables aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies ou comporte des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exceptions pour la zone UC dans son ensemble :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives.*
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.*
- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

ARTICLE UC 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Entre deux bâtiments ou deux parties d'une construction se faisant face sur une longueur de façade supérieure à 4 mètres, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4m si les façades se faisant face ne comportent pas de baies ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au dessus du plancher.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés aux réseaux et à la voirie.*
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.*
- aux bâtiments annexes (abris de jardins, garages, locaux de récolte des déchets)*
- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

ARTICLE UC 9... EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UC et UCb à l'exception du secteur UCa

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 21 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale de la construction mesurée en amont du terrain naturel ne doit pas excéder 21 mètres. En tout autre point, elle ne dépassera pas 23 mètres.

Secteur UCa

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 15 mètres .

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés aux réseaux et à la voirie, ou la hauteur n'est pas limitée.

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

ARTICLE UC 11... ASPECT EXTERIEUR

Les constructions qui, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refait à l'identique. Des percements pourront être réalisées pour créer de nouveaux accès aux habitations.

11.1 Volumes et implantation

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

Les machineries d'ascenseurs, les sorties d'escaliers, les chaufferies, les organes de conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches, les lanterneaux, les édicules et les constructions annexes doivent être fondus dans un ensemble architectural harmonieux.

11.2 Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Le béton et les enduits ciment gris ne doivent pas être laissés à l'état brut.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les annexes et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits :

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

11.3 Toitures

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les débords des toitures devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures,

Les toitures-terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les édicules et locaux techniques en toitures-terrasses sont autorisés à condition que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et que la distance mesurée à la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur.

11.4 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

11.5. Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés aux 2ème et 3ème alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

11.6. Clôture

Pour la conservation et la restauration des corridors écologiques, les clôtures contigues à des Espaces Boisés Classés, à des parcelles situées en zone naturelle ou agricole, seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur sera inférieure à 0.80 mètre et sera surmonté d'un dispositif ajouré permettant le franchissement par la faune. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres.

Exception :

Les règles de l'article 11.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UC 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, aux installations et à l'aménagement des locaux existants doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à l'affectation et/ou à la superficie des anciens locaux, celui ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en considération pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquels les places commandées peuvent être autorisées.

Il sera prévu pour toutes constructions nouvelles, à l'exception des maisons individuelles, des emplacements pour les deux roues non motorisés soit une superficie minimale de 2 m² par 100 m² de Surface de plancher réalisée.

Il sera prévu pour toute construction de logement collectif et pour tout établissement recevant du public ou ouvert au public, des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum 5 % du nombre total de places nécessaires à l'opération.

1 – Logements

- ❖ Logements de moins de 60m² de Surface de plancher
2 emplacements par logement
- ❖ Logements de plus de 60 m² de Surface de plancher
2 emplacements par logement
- ❖ Logements sociaux
1 emplacement par logement
- ❖ Résidence sénior
1 emplacement par logement
- ❖ Résidence sociale – Résidence services
1 emplacement par 3 logements

- ❖ Maisons médicalisées pour personnes âgées
1 emplacement par 5 lits

- ❖ Logements situés à moins de 500m d'une gare
 - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme

0,5 emplacement par logement

- autres logements

1 emplacement par logement

2 - Bureaux

1 emplacement par 40 m² de Surface de plancher , que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation.

3 - Industries et activités artisanales

≤ 300 m² de Surface de plancher: 1 emplacement par 50 m² de Surface de plancher, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

>300 m² de Surface de plancher: 1 emplacement par 30 m² de Surface de plancher, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation.

4 - Normes de stationnement pour divers équipements

❖ Commerces ≤ 300 m² de Surface de plancher :

1 emplacement par 50 m² de Surface de plancher

❖ Commerces > 300 m² de Surface de plancher

1 emplacement par 30 m² de Surface de plancher

❖ Hôtels :

1 emplacement pour 2 chambres

❖ Restaurants et/ ou établissements de restauration à emporter :

1 emplacement par 15 m² de Surface de plancher de salle de restauration créée par construction, modification ou changement d'affectation, avec 2 emplacements au minimum pour l'activité de restauration à emporter

❖ Hôpitaux, cliniques :

1 emplacement pour 3 chambres, avec au minimum 1 emplacement pour 6 lits

❖ Station service :

12 emplacements de stationnement par station service

❖ Enseignement :

1 emplacement par classe

10 % supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs.

❖ Lieux de culte :

1 emplacement par 5 m² de Surface de plancher

❖ Salle de spectacle, équipement culturel, sportif et / ou de loisirs :

1 emplacement pour 50 m² de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.

Pour les équipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

En cas de polyvalence des fonctions, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

De même, en cas de centre commercial, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Il en va de même pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation sollicitée ne peut satisfaire aux obligations de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération à une distance maximale de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire de l'autorisation peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L.332-7-1 du code de l'Urbanisme, sous réserve de l'acceptation de la commune.

Caractéristiques techniques

Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m + dégagement

Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite : 5.00 m x 3.30 m + dégagement

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de places nécessaire.

ARTICLE UC 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**13.1 Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme**

Les alignements d'arbres repérés au plan pourront ponctuellement être abattus pour la réalisation de projet de construction. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

13.2 Aménagement des espaces libres de construction

Les espaces libres seront traités en espace vert et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

Les aires de stationnement seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places.

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.

Exception applicable à l'ensemble de la zone UC:

Les règles de l'article 13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

PLU - Modification n°1

CHAPITRE UE

Cette zone correspond à un secteur destiné aux collectifs bas et maisons individuelles recevant en complément des activités (bureaux, commerce, artisanat, hôtellerie, restauration).

Cette zone comprend le secteur UEa.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontoise, à savoir :

- Les risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Les risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.
- Les risques d'inondation de la vallée de l'Oise.
- Les risques d'inondations pluviales et de remontées de la nappe phréatique.

Les secteurs concernés et les précautions particulières devant être prises dans ces secteurs sont rappelés dans les annexes « h », « i » et « j » du PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles autorisées à l'article UE2.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

Les parcs de stationnement autres que ceux ouverts au public.

Les parcs d'attractions, aires de sports et aires de loisirs.

ARTICLE UE 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Sont autorisés l'extension et l'aménagement d'établissement ou installations classées existants, si les conditions suivantes sont respectées :

- l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions permettant de les faire disparaître ou de les réduire.
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Les activités polluantes ou bruyantes si les conditions suivantes sont respectées :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Les installations, les constructions, les équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux de chaleur.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées pour permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1^{er} décembre 2004. Le plan et l'arrêté sont dans l'annexe « u » du PLU.

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a été créée par l'arrêté préfectoral n°2006-1112 en date du 12 juillet 2006. Tous travaux compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "k".

Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre, les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'intervention de l'Architecte des Bâtiments

de France.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 sont présentés dans l'annexe « f » du PLU.

Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Oise

Une partie de la zone est concernée par le PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 7 juillet 1998 et révisé le 5 juillet 2007. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « i » du PLU.

Risques d'inondations pluviales

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelés, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Mesure de protection des corridors écologiques

La zone UE dispose de corridors écologiques qu'il convient de maintenir et ou de conforter. Toute construction devra tenir compte de l'existence de ces corridors écologiques en maintenant des continuités boisées.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « j » du PLU.

Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, dans l'annexe « h » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3... ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,

étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2 Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur, se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE UE 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrains liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Dans les secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales sont obligatoirement gérées à la parcelle quelque soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

Dans les secteurs classés au PPRI de la vallée de l'Oise, les eaux pluviales sont obligatoirement raccordées au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

Dans les secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, l'infiltration des eaux de ruissellement est interdite.

Dans l'ensemble de la zone UE

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un prétraitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

ARTICLE UE 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à 4 m ou plus de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Lorsque les constructions édifiées sur les parcelles voisines ne respectent pas le retrait minimum imposé, la construction projetée pourra s'implanter à l'alignement des constructions existantes, si l'élargissement de la voie n'est pas prévu.

Exception :

Les prescriptions ne s'appliquent pas :

- *aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant ne soit pas diminué et qu'aucun élargissement de voie ne soit inscrit.*
- *aux rampes d'accès, escaliers, constructions annexes ou accessoires (garages, abris de jardin, piscine, containers de collecte de déchets), qui peuvent s'implanter en retrait des voies sans limite de distance.*
- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*
- *lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre et respectant la limite d'emprise des voies publiques pourra être autorisé.*

IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIAISON A15 /RD915 :

Les constructions respecteront les marges de recul définies sur le plan de zonage.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'AUTOROUTE (Marge de recul et zone non aedificandi)

Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole;
- des réseaux d'intérêt public,

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du rail le plus proche.

ARTICLE UE 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existants sur les parcelles voisines.

7.1 Implantation sur les limites séparatives latérales

TERRAINS DONT LA LARGEUR DE FACADE EST INFÉRIEURE A 40 METRES

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les 2 limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

TERRAINS DONT LA LARGEUR DE FACADE EST SUPÉRIEURE OU ÉGALE A 40 METRES

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement, sauf en cas d'adossement à un bâtiment voisin.

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris des façades).

7.2 Implantation sur les limites de fonds de parcelles

En fond de parcelles, les marges d'isolement doivent être respectées.

Les constructions peuvent néanmoins être édifiées en limite de fond de lot si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'est pas supérieure à 2,60 mètres.

7.3 Règles générales appliquées aux marges d'isolement

La distance (largeur) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres ($L \geq H \geq 6$ mètres).

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies ou comporte des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exception :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

ARTICLE UE 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Entre deux bâtiments ou deux parties d'une construction se faisant face sur une longueur de façade supérieure à 4 mètres, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 4 mètres pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

- aux bâtiments annexes (garages, abris de jardin, piscine, containers de collecte de déchets).

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. L'épaisseur des travaux sur la façade existante ne dépassera pas 0.50 mètre.

ARTICLE UE 9... EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Zone UE à l'exception du secteur UEa**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres.

Pour les groupes de maisons individuelles, cette hauteur maximale est portée à 8 mètres sous réserve que la moyenne des hauteurs n'excède pas 7 mètres.

Pour les propriétés foncières ayant une superficie supérieure ou égale à 2000 m² et une largeur de façade de 40 mètres minimum, la hauteur maximale des constructions est portée à 10 mètres et dans le cas de groupes de constructions, cette hauteur maximale pourra être portée à 12 mètres sous réserve que la moyenne des hauteurs des différentes constructions n'excède pas 10 mètres.

Secteur UEa

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 mètres.

Dispositions s'appliquant à l'ensemble de la zone UE

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale autorisée s'exprime par le respect des deux normes suivantes :

- la hauteur prise en amont de la construction doit être respectée soit 7 mètres pour la zone UE ou 15 mètres pour la zone UEa.
- la hauteur prise en aval de la construction peut bénéficier d'un dépassement qui n'excèdera pas 2 mètres.

Exceptions pour la zone UE dans son ensemble :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas ;

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés aux réseaux et à la voirie.*

-lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

ARTICLE UE 11... ASPECT EXTERIEUR

Les constructions qui, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

11.1 Bâtiments remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage

Les interventions sur ces bâtiments (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction. Toute démolition est interdite.

11.2 Les clôtures

Les clôtures en bordure de voie doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent.

Elles doivent par ailleurs assurer la continuité urbaine de sorte qu'il devra être réalisé une clôture de même apparence que les clôtures avoisinantes existantes si celles-ci sont constituées d'un mur en pierres apparentes.

La hauteur d'une clôture constituée d'un mur ne doit pas dépasser 2,50 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine avec un mur de clôture existant, une hauteur supérieure peut être autorisée dans la limite de 3 mètres. Si la clôture n'est pas constituée d'un mur de pierres apparentes, mais notamment d'un bahut surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres, étant précisé qu'une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres pour assurer la continuité urbaine.

Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refait à l'identique. Des percements pourront être réalisés pour créer de nouveaux accès aux habitations.

Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer dans le paysage urbain, et respecter les formes, matériaux et hauteurs des clôtures en bordure de voies. A défaut, il sera privilégié des clôtures constituées de haies vives d'essences mélangées.

Pour la conservation et la restauration des corridors écologiques, les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur sera inférieure à 0.80 mètre et sera sur monté d'un dispositif ajouré permettant le franchissement par la faune. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres.

Exception :

Les règles de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

11.3 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

11.4 Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés aux 2ème et 3ème alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

ARTICLE UE 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules rendu nécessaire par des constructions neuves, des opérations de rénovation, de réhabilitation, et des aménagements de locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à l'affectation et/ou à la superficie des anciens locaux, celui ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en considération pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquelles les places

commandées peuvent être autorisées.

Il sera prévu pour toutes constructions nouvelles, à l'exception des maisons individuelles, des emplacements pour les deux roues non motorisés soit une superficie minimale de 2 m² par 100 m² de Surface de plancher réalisée.

Il sera prévu pour toute construction de logement collectif et pour tout établissement recevant du public ou ouvert au public, des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum 5 % du nombre total de places nécessaires à l'opération.

1 - Logements

- ❖ Logements de moins de 60m² de Surface de plancher
 - 1,5 emplacement par logement
- ❖ Logements de plus de 60 m² de Surface de plancher
 - 2 emplacements par logement
- ❖ Logements sociaux
 - 1 emplacement par logement
- ❖ Résidence sénior
 - 1 emplacement par logement
- ❖ Foyers d'accueil – Résidence services
 - 1 emplacement par 3 logements
- ❖ Maisons médicalisées pour personnes âgées
 - 1 emplacement par 5 lits
- ❖ Logements situés à moins de 500m d'une gare
 - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme
 - 0,5 emplacement par logement
 - autres logements
 - 1 emplacement par logement

2 - Bureaux

1 emplacement par 40 m² de Surface de plancher, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation.

3 - Industries et activités artisanales

≤ 300 m² de Surface de plancher : 1 emplacement par 50 m² de Surface de plancher, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

>300 m² de Surface de plancher : 1 emplacement par 30 m² de Surface de plancher, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

4 - Normes de stationnement pour divers équipements

❖ Commerces ≤ 300 m² de Surface de plancher :

1 emplacement par 50 m² de Surface de plancher, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

❖ Commerces > 300 m² de Surface de plancher

1 emplacement par 30 m² de Surface de plancher, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

❖ Hôtels :

1 emplacement pour 2 chambres

❖ Restaurants et/ ou établissements de restauration à emporter :

1 emplacement par 15 m² de Surface de plancher de salle de restauration créée affectée à cette nouvelle destination, avec 2 emplacements au minimum pour l'activité de restauration à emporter

❖ Enseignement :

1 emplacement par classe

10 % supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs.

❖ Lieux de culte :

1 emplacement par 5 m² de Surface de plancher

❖ Salle de spectacle, équipement culturel, sportif et / ou de loisirs :

1 emplacement par 50 m² de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.

Pour les équipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

En cas de polyvalence des fonctions, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

De même, en cas de centre commercial, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Il en va de même pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation sollicitée ne peut satisfaire aux obligations de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération à une distance maximale de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire de l'autorisation peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L.332-7-1 du code de l'Urbanisme, sous réserve de l'acceptation de la commune.

Caractéristiques techniques

Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m + dégagement

Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite :

5.00 m x 3.30 m + dégagement

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

ARTICLE UE 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

13.1 Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage.

a) Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre se situe dans l'emprise au sol du tronc de l'arbre. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les alignements d'arbres repérés au plan pourront ponctuellement être abattus pour la réalisation de projet de construction. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

b) Les espaces paysagers à protéger

Les espaces paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le projet compromet le caractère paysager de la zone.

13.2 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Les défrichements dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare sont soumis à autorisation en application des articles L.311-1 et L.312-1 du code Forestier.

13.3 Aménagement des espaces libres et plantations

Les espaces libres seront traités en espace vert et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

Les aires de stationnement seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places.

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.

Exception applicable à l'ensemble de la zone UE:

Les règles de l'article 13.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE UG

Cette zone correspond à un secteur destiné principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire caractérisé par l'homogénéité de leur organisation et de leur ordonnancement.

Cette zone comprend également deux secteurs UGa et UGb.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontoise, à savoir :

- Les risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Les risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.
- Les risques d'inondation de la vallée de l'Oise.
- Les risques d'inondations pluviales et de remontées de la nappe phréatique.

Les secteurs concernés et les précautions particulières devant être prises dans ces secteurs sont rappelés dans les annexes « h », « i » et « j » du PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les activités polluantes ou bruyantes, autres que celles autorisées à l'article UG2.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

Les parcs de stationnement autres que ceux ouverts au public.

ARTICLE UG 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Sont autorisées les activités de commerce, d'artisanat, de bureaux, de restauration et d'hôtellerie si leur surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 300 m² de Surface de plancher. Les commerces de détail ou de proximité ne sont pas concernés par la limitation de surface de plancher.

L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations classés existants, si les conditions suivantes sont respectées et si la surface de plancher globale, y compris l'extension, n'excède pas 500 m²:

- l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions permettant de les faire disparaître ou de les réduire.
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Les activités polluantes ou bruyantes à condition que la superficie de plancher Hors Œuvre Nette ne dépasse pas 300 m² et :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Les installations, les constructions, les équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux de chaleur.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées pour permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Protection du Ru de l'Hermitage

Conformément à l'article L.215-2 et suivants du code de l'Environnement, l'entretien régulier des cours d'eau non domaniaux incombe au riverain, qui est propriétaire des berges et du lit, jusqu'à la moitié du cours d'eau.

L'entretien régulier d'un cours d'eau a pour objet « de maintenir ce cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives »

Le cours d'eau doit être libre de tout obstacle. Les busages et comblements sont interdits.

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a été créée par l'arrêté préfectoral n°2006-1112 en date du 12 juillet 2006. Tous travaux compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "k".

Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère

artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1^{er} décembre 2004. Le plan et l'arrêté sont dans l'annexe « u » du PLU.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 sont présentés dans l'annexe « f » du PLU.

Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Oise

Une partie de la zone est concernée par le PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 7 juillet 1998 et révisé le 5 juillet 2007. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « i » du PLU.

Risques d'inondations pluviales

Pour les constructions et voiries nouvelles, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Protection des talwegs et axes de ruissellement

Lorsque l'écoulement des eaux se produit dans un talweg, il convient sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Mesure de protection des corridors écologiques

La zone UG dispose de corridors écologiques qu'il convient de maintenir et ou de conforter. Toute construction devra tenir compte de l'existence de ces corridors écologiques en maintenant des continuités boisées.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « j » du PLU.

Plan des contraintes géotechniques

Une partie de la zone UG est concernée par le plan des contraintes géotechniques situées dans les annexes « m » et « n » du PLU.

Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, dans l'annexe « h » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3... ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2 Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur, se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE UG 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrains liés au gypse

et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Dans les secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales sont obligatoirement gérées à la parcelle quelque soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

Dans les secteurs classés au PPRI de la vallée de l'Oise, les eaux pluviales sont obligatoirement raccordées au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

Dans les secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, l'infiltration des eaux de ruissellement est interdite.

Dans l'ensemble de la zone UG

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un prétraitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

ARTICLE UG 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à plus de 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existant à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.*
- lorsque la construction s'implante au même alignement qu'une construction voisine contiguë en bon état qui ne respecte pas le recul minimum de 4 mètres et que la voie n'est pas prévue d'être élargie.*
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*
- aux rampes d'accès, escaliers, constructions annexes ou accessoires (garages, abris de jardin, piscine, containers de collecte de déchets), qui peuvent s'implanter en retrait des voies sans limite de distance.*
- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre et respectant la limite d'emprise des voies publiques pourra être autorisé.*

–aux constructions situées le long de la rue des Tables rondes. Elles pourront s’implanter à l’alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIAISON A15 / RD915 :

Les constructions respecteront les marges de recul définies sur le plan de zonage.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'AUTOROUTE (Marge de recul et zone non aedificandi)

Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:

Les constructions nouvelles à usage d’habitation sont interdites dans une bande d’implantation de 100 mètres par rapport à l’axe de l’autoroute.

Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole;
- des réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d’habitation ne peuvent pas être édifiées à moins de 10 mètres du rail le plus proche.

Les dispositions du présent article s’appliquent également pour chaque construction édifiée dans le cadre d’un lotissement ou sur un terrain devant faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UG 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

Les constructions peuvent être édifiées en limite de fond de terrain si la hauteur totale de la construction n'excède pas 2,60 mètres.

Dans le cas contraire, les marges d'isolement doivent être respectées.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies ou comporte des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.
- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

Les dispositions du présent article s'appliquent également pour chaque construction édifiée dans le cadre d'un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UG 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux bâtiments, non contigus ou deux parties d'une construction se faisant face, sur une largeur supérieure à 4 mètres, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres si les parties de construction se faisant face ne comportent pas de baies ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés aux réseaux et à la voirie.*
- *aux constructions annexes (garages, abris de jardin, containers de collecte de déchets)*
- *aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.*
- *lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

ARTICLE UG 9... EMPRISE AU SOL

Zone UG à l'exception de UGb :

Il n'est pas fixé de règles.

Zone UGb:

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50 %.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés aux réseaux et à la voirie.

ARTICLE UG 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale autorisée s'exprime par le respect des deux normes suivantes : la hauteur prise en amont de la construction ne doit pas excéder 7 mètres et la hauteur prise en aval 9 mètres.

Pour les groupes comportant plusieurs constructions, cette hauteur maximale est portée à 8 mètres sous réserve que la moyenne des hauteurs n'excède pas 7 mètres.

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés aux réseaux et à la voirie.

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

ARTICLE UG 11... ASPECT EXTERIEUR

Un cahier de recommandations architecturales est joint dans l'annexe « w » du PLU.

Les constructions qui, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

11.1 Bâtiments remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage

Les interventions sur ces bâtiments (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction. Toute démolition est interdite.

11.2 Clôtures.

Les clôtures en bordure de voie doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent.

Elles doivent par ailleurs assurer la continuité urbaine de sorte qu'il devra être réalisé une clôture de même apparence que les clôtures avoisinantes existantes si celles-ci sont constituées d'un mur en pierres apparentes.

La hauteur d'une clôture constituée d'un mur ne doit pas dépasser 2,50 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine avec un mur de clôture existant, une hauteur supérieure peut être autorisée dans la limite de 3 mètres.

Si la clôture n'est pas constituée d'un mur de pierres apparentes, mais notamment d'un bahut surmonté d'une grille doublée d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres, étant précisé qu'une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres pour assurer la continuité urbaine.

Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refait à l'identique. Des percements pourront être réalisés pour créer de nouveaux accès aux habitations.

Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer dans le paysage urbain, et respecter les formes, matériaux et hauteurs des clôtures en bordure de voies. A défaut, il sera privilégié des clôtures doublées de haies vives d'essences mélangées.

Pour la conservation et la restauration des corridors écologiques, les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur sera inférieure à 0.80 mètre et sera sur monté d'un dispositif ajouré permettant le franchissement par la faune. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres.

Exception :

Les règles de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

11.3 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

11.4. Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés aux 2ème et 3ème alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

ARTICLE UG 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules rendu nécessaire par des constructions neuves, des opérations de rénovation, de réhabilitation, et des aménagements de locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à l'affectation et/ou à la superficie des anciens locaux, celui ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en considération pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquels les places commandées peuvent être autorisées.

Il sera prévu pour toutes constructions nouvelles, à l'exception des maisons individuelles, des emplacements pour les deux roues non motorisés soit une superficie minimale de 2 m² par 100 m² de Surface de plancher réalisée.

Il sera prévu pour toute construction de logement collectif et pour tout établissement recevant du public ou ouvert au public, des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum 5 % du nombre total de places nécessaires à l'opération.

1 - Logements

- ❖ Logements de moins de 60 m² de Surface de plancher
1,5 emplacement par logement
- ❖ Logements de plus de 60 m² de Surface de plancher
2 emplacements par logement
- ❖ Logements sociaux
1 emplacement par logement
- ❖ Résidence senior
1 emplacement par logement
- ❖ Foyers d'accueil – Résidence services
1 emplacement par 3 logements
- ❖ Maisons médicalisées pour personnes âgées
1 emplacement par 5 lits
- ❖ Logements situés à moins de 500m d'une gare
 - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme
0,5 emplacement par logement

- autres logements

1 emplacement par logement

2 - Bureaux

1 emplacement par 40 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation.

3 - Industries et activités artisanales

≤ 300 m² de Surface de plancher : 1 emplacement par 50 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

>300 m² de Surface de plancher : 1 emplacement par 30 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

4 - Normes de stationnement pour divers équipements

❖ Commerces ≤ 300 m² de Surface de plancher :

1 emplacement par 50 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

❖ Commerces > 300 m² de Surface de plancher

1 emplacement par 30 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

❖ Hôtels :

1 emplacement pour 2 chambres

❖ Restaurants et/ ou établissements de restauration à emporter :

1 emplacement par 15 m² de Surface de plancher de salle de restauration créée par construction, modification ou changement d'affectation, avec 2 emplacements au minimum pour l'activité de restauration à emporter

❖ Enseignement :

1 emplacement par classe

10 % supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs.

❖ Lieux de culte :

1 emplacement par 5 m² de Surface de plancher

❖ Salle de spectacle, équipement culturel, sportif et / ou de loisirs :

1 emplacement par 50 m² de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.

Pour les équipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

En cas de polyvalence des fonctions, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

De même, en cas de centre commercial, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Il en va de même pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation sollicitée ne peut satisfaire aux obligations de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération à une distance maximale de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire de l'autorisation peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L.332-7-1 du code de l'Urbanisme, sous réserve de l'acceptation de la commune.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m + dégagement

Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite :

5.00 m x 3.30 m + dégagement

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

ARTICLE UG 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13.1 Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° et repérés au plan de zonage.**a) Les arbres remarquables**

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre se situe dans l'emprise au sol du tronc de l'arbre. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les alignements d'arbres repérés au plan pourront ponctuellement être abattus pour la réalisation de projet de construction. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

b) Les espaces paysagers à protéger

Les espaces paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le projet compromet le caractère paysager de la zone.

13.2 Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 5° et repérés au plan de zonage.

Le terrain répertorié au titre de l'article L.123-1-5 III 5° du code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage fait l'objet d'une protection particulière. Toute construction y est interdite.

13.3 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Les défrichements dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare sont soumis à autorisation en application des articles L.311-1 et L.312-1 du code Forestier.

13.4 Aménagement des espaces libres, plantations

Les espaces libres seront traités en espace verts dont la moitié sera d'un seul tenant. Ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

Pour les terrains situés dans le PPRI, 40 % de la superficie totale de la parcelle sera traitée en espace vert dont la moitié sera d'un seul tenant.

Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement ou en retrait des limites séparatives, les espaces libres entre la construction et l'alignement ou la limite séparative doivent recevoir un aménagement paysager.

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.

Exception applicable à l'ensemble de la zone UG :

Les règles de l'article 13.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

PLU - Modification n°1

CHAPITRE UH

Cette zone est destinée principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire, caractérisées par une homogénéité de leur organisation et de leur ordonnancement.

Cette zone comprend un secteur UHa.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontoise, à savoir :

- Les risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Les risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.
- Les risques d'inondation de la vallée de l'Oise.
- Les risques d'inondations pluviales et de remontées de la nappe phréatique.

Les secteurs concernés et les précautions particulières devant être prises dans ces secteurs sont rappelés dans les annexes « h », « i » et « j » du PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles autorisées à l'article UH2.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

Les parcs de stationnement autres que ceux ouverts au public.

Les parcs d'attractions, aires de sports et aires de loisirs.

ARTICLE UH 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Sont autorisés les activités de commerce, d'artisanat, de bureaux, de restauration et d'hôtellerie si leur surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 300 m² de Surface de plancher. Les commerces de détail ou de proximité ne sont pas concernés par la limitation de Surface de plancher.

L'extension et l'aménagement d'installations classées existantes, si les conditions suivantes sont respectées et si la Surface de plancher globale, y compris l'extension, n'excède pas 300 m²:

- l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Les activités polluantes ou bruyantes à condition que la superficie de plancher Hors Œuvre Nette ne dépasse pas 300 m² et :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant

Les installations, les constructions, les équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux de chaleur.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées pour permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Protection du Ru de l'Hermitage

Conformément à l'article L.215-2 et suivants du code de l'Environnement, l'entretien régulier des cours d'eau non domaniaux incombe au riverain, qui est propriétaire des berges et du lit, jusqu'à la moitié du cours d'eau.

L'entretien régulier d'un cours d'eau a pour objet « de maintenir ce cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives ».

Le cours d'eau doit être libre de tout obstacle. Les busages et comblements sont interdits.

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a été créée par l'arrêté préfectoral n°2006-1112 en date du 12 juillet 2006. Tous travaux compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "k".

Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1^{er} décembre 2004. Le plan et l'arrêté sont dans l'annexe « u » du PLU.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 sont présentés dans l'annexe « f » du PLU.

Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Oise

Une partie de la zone est concernée par le PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 7 juillet 1998 et révisé le 5 juillet 2007. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « i » du PLU.

Risques d'inondations pluviales

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelés, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « j » du PLU.

Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, dans l'annexe « h » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3... ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2 Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur, se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE UH 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrains liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Dans les secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales sont obligatoirement gérées à la parcelle quelque soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

Dans les secteurs classés au PPRI de la vallée de l'Oise, les eaux pluviales sont obligatoirement raccordées au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

Dans les secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, l'infiltration des eaux de ruissellement est interdite.

Dans l'ensemble de la zone UH

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un prétraitement (débouage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

ARTICLE UH 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à 4 m ou plus de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Exceptions :

Cette prescription ne s'applique pas :

- *aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.*
- *lorsque la construction s'implante au même alignement qu'une construction voisine contiguë en bon état qui ne respecte pas le recul minimum de 4 mètres et que la voie n'est pas prévue élargie.*
- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*
- *aux rampes d'accès, escaliers, constructions annexes ou accessoires (garages, abris de jardin, piscine, containers de collecte de déchets), qui peuvent s'implanter en retrait des voies sans limite de distance.*
- *lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre et respectant la limite d'emprise des voies publiques pourra être autorisé.*

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES:

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent pas être édifiées à moins de 10 mètres du rail le plus proche.

Les dispositions du présent article s'appliquent également pour chaque construction édifiée dans le cadre d'un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

Les constructions peuvent être édifiées en limite de fond de terrain si la hauteur totale de la construction n'excède pas 2,60 mètres.

Dans le cas contraire, les marges d'isolement doivent être respectées.

Sur le coteau boisé de l'Hermitage les marges d'isolement s'appliquent pour assurer une perméabilité visuelle et éviter un front bâti parallèle au relief.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies ou comporte des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.*

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

Les dispositions du présent article s'appliquent également pour chaque construction édifiée dans le cadre d'un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UH 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux bâtiments, non contigus ou deux parties d'une construction se faisant face, sur une largeur supérieur à 4 mètres, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 mètres pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux.

- aux constructions annexes (garages, abris de jardins, containers de collecte de déchets)

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

ARTICLE UH 9... EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UH 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale autorisée s'exprime par le respect des deux normes suivantes : la hauteur prise en amont de la construction ne doit pas excéder 7 mètres et la hauteur prise en aval 9 mètres.

Pour les groupes comportant plusieurs constructions, cette hauteur maximale pourra être portée à 8 mètres sous réserve que la moyenne des hauteurs n'excède pas 7 mètres.

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas ;

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux.

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

ARTICLE UH 11... ASPECT EXTERIEUR

A titre indicatif, un cahier de recommandations architecturales est joint dans l'annexe « w » du PLU.

Les constructions qui, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

11.1 Bâtiments remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage

Les interventions sur ces bâtiments (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction. Toute démolition est interdite.

11.2 Clôtures.

Les clôtures en bordure de voie doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent.

Elles doivent par ailleurs assurer la continuité urbaine de sorte qu'il devra être réalisé une clôture de même apparence que les clôtures avoisinantes existantes si celles-ci sont constituées d'un mur en pierres apparentes.

La hauteur d'une clôture constituée d'un mur ne doit pas dépasser 2,50 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine avec un mur de clôture existant, une hauteur supérieure peut être autorisée dans la limite de 3 mètres.

Si la clôture n'est pas constituée d'un mur de pierres apparentes, mais notamment d'un bahut surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres, étant précisé qu'une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres pour assurer la continuité urbaine.

Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refait à l'identique. Des percements pourront être réalisés pour créer de nouveaux accès aux habitations.

Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer dans le paysage urbain, et respecter les formes, matériaux et hauteurs des clôtures en bordure de voies. A défaut, il sera privilégié des clôtures doublées de haies vives d'essences mélangés.

Pour la conservation et la restauration des corridors écologiques, les clôtures contiguës à des espaces boisés classées, à des parcelles situées en zone naturelle ou agricole, seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur sera inférieure à 0.80 mètre et sera surmonté d'un dispositif ajouré permettant le franchissement par la faune. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres.

Exception :

Les règles de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

11.3 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

11.4. Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés aux 2ème et 3ème alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

ARTICLE UH 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules rendu nécessaire par des constructions neuves, des opérations de rénovation, de réhabilitation, et des aménagements de locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à l'affectation et/ou à la superficie des anciens locaux, celui ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en considération pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquelles les places commandées peuvent être autorisées.

Il sera prévu pour toutes constructions nouvelles, à l'exception des maisons individuelles, des emplacements pour les deux roues non motorisés soit une superficie minimale de 2 m² par 100 m² de Surface de plancher réalisée.

Il sera prévu pour toute construction de logement collectif et pour tout établissement recevant du public ou ouvert au public, des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum 5 % du nombre total de places nécessaires à l'opération.

1 - Logements

- ❖ Logements de moins de 60m² de Surface de plancher
1,5 emplacement par logement
- ❖ Logements de plus de 60 m² de Surface de plancher
2 emplacements par logement
- ❖ Logements sociaux
1 emplacement par logement
- ❖ Résidence sénior
1 emplacement par logement
- ❖ Foyers d'accueil – Résidence services
1 emplacement par 3 logements
- ❖ Maisons médicalisées pour personnes âgées
1 emplacement par 5 lits
- ❖ Logements situés à moins de 500m d'une gare

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme

0,5 emplacement par logement

- autres logements

1 emplacement par logement

2 - Bureaux

1 emplacement par 40 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation.

3 - Industries et activités artisanales

≤ 300 m² de Surface de plancher : 1 emplacement par 50 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

>300 m² de Surface de plancher : 1 emplacement par 30 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

4 - Normes de stationnement pour divers équipements

❖ Commerces ≤ 300 m² de Surface de plancher :

1 emplacement par 50 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

❖ Commerces > 300 m² de Surface de plancher

1 emplacement par 30 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

❖ Hôtels :

1 emplacement pour 2 chambres

❖ Restaurants et/ ou établissements de restauration à emporter :

1 emplacement par 15 m² de Surface de plancher de salle de restauration créée par construction, modification, ou changement d'affectation, avec 2 emplacements au minimum pour l'activité de restauration à emporter

❖ Enseignement :

1 place par classe

10 % supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs.

❖ Lieux de culte :

1 emplacement par 5 m² de Surface de plancher

❖ Salle de spectacle, équipement culturel, sportif et / ou de loisirs :

1 emplacement par 50 m² de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.

Pour les équipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

En cas de polyvalence des fonctions, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

De même, en cas de centre commercial, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Il en va de même pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation sollicitée ne peut satisfaire aux obligations de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération à une distance maximale de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire de l'autorisation peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L.332-7-1 du code de l'Urbanisme, sous réserve de l'acceptation de la commune.

Caractéristiques techniques

Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m + dégagement

Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite :

5.00 m x 3.30 m + dégagement

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

ARTICLE UH 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13.1 Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° et repérés sur le plan de zonage.**a) Les arbres remarquables**

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre se situe dans l'emprise au sol du tronc de l'arbre. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

b) Les espaces paysagers à protéger

Les espaces paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le projet compromet le caractère paysager de la zone.

13.2 Aménagement des espaces libres, plantations

Les espaces libres seront traités en espace verts dont la moitié sera d'un seul tenant. Ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

Pour les terrains situés dans le PPRI, 40 % de la superficie totale de la parcelle sera traitée en espace vert dont la moitié sera d'un seul tenant.

Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement ou en retrait des limites séparatives, les espaces libres entre la construction et l'alignement ou la limite séparative doivent recevoir un aménagement paysager.

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.

Exception applicable à l'ensemble de la zone UH:

Les règles de l'article 13.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE UI

Cette zone correspond au secteur à vocation d'industrie, de bureaux, de commerces et de restauration.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontoise, à savoir :

- Les risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Les risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.

Les secteurs concernés et les précautions particulières devant être prises dans ces secteurs sont rappelés dans l'annexe « h » du PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles autorisées à l'article UI 2.

Les constructions à usage d'habitation sauf si elles remplissent les conditions prévues à l'article UI 2.

Les activités, autres que le commerce et la restauration, qui ne sont pas conformes à la vocation de la zone.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

ARTICLE UI 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 % de Surface de plancher existante avec un maximum de 100 m² de Surface de plancher créée.

Les activités polluantes ou bruyantes, telles que notamment les activités de dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage ainsi que la transformation des matériaux de récupération, à condition :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les risques graves d'incendie et d'explosion,
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant

Les installations, les constructions, les équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux de chaleur.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la

DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1^{er} décembre 2004. Le plan et l'arrêté sont dans l'annexe « u » du PLU.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 sont présentés dans l'annexe « f » du PLU.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « j » du PLU.

Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, dans l'annexe « h » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3... ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2 Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE UI 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrains liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Dans les secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales sont obligatoirement gérées à la parcelle quelque soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

Dans les secteurs classés au PPRI de la vallée de l'Oise, les eaux pluviales sont obligatoirement raccordées au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

Dans les secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, l'infiltration des eaux de ruissellement est interdite.

Dans l'ensemble de la zone UI

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un prétraitement (débouage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

ARTICLE UI 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction doit être édifiée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

Exceptions :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- *aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie.*
- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*
- *lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre et respectant la limite d'emprise des voies publiques pourra être autorisé.*

IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIAISON A15 /RD915 :

Les constructions respecteront les marges de recul définies sur le plan de zonage.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'AUTOROUTE (Marge de recul et zone non aedificandi)

Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par

rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole;
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UI 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale, si les constructions s'adossent sur le terrain voisin à un bâtiment existant, à usage autre que de l'habitation.

Dans ce cas, elles doivent s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris des façades) à défaut les marges d'isolement s'imposent.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement et aux moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher. Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation.

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- *aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserves qu'elles n'apportent pas de nuisances.*
- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives*

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

ARTICLE UI 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 6 mètres pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées et qu'elles ne mettent pas en cause les conditions de sécurité.*
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*
- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

ARTICLE UI 9... EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 mètres.

Si des nécessités techniques d'utilisation le justifient, cette hauteur peut être augmentée de 2 mètres au maximum.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

ARTICLE UI 11... ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

11.2. Antennes Paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

11.3. Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés aux 2ème et 3ème alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

ARTICLE UI 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules rendu nécessaire par des constructions neuves, des opérations de rénovation, de réhabilitation, et des aménagements de locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à l'affectation et/ou à la superficie des anciens locaux, celui ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en considération pour répondre au nombre de places exigées.

Il sera prévu pour toutes constructions nouvelles :

- des emplacements pour les deux roues non motorisés soit une superficie minimale de 2 m² par 100 m² de Surface de plancher réalisée.
- des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum 5 % du nombre total de places nécessaires à l'opération.

1 - Logements

- ❖ Logements de moins de 60 m² de Surface de plancher
1,5 emplacement par logement

- ❖ Logements de plus de 60 m² de Surface de plancher
2 emplacements par logement

2 - Bureaux

1 emplacement par 40 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation.

3 - Industries et activités artisanales

≤ 300 m² de Surface de plancher : 1 emplacement par 50 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

> 300 m² de Surface de plancher : 1 emplacement par 30 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

4 - Normes de stationnement pour divers équipements

- ❖ Commerces ≤ 300 m² de Surface de plancher :
1 emplacement par 50 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation
- ❖ Commerces > 300 m² de Surface de plancher
1 emplacement par 30 m² de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation
- ❖ Restaurants et/ ou établissements de restauration à emporter :
1 emplacement par 15 m² de surface hors œuvre nette de salle de restauration créée par construction, modification ou changement d'affectation, avec 2 emplacements au minimum pour l'activité de restauration à emporter.
- ❖ Station service :
12 emplacements de stationnement par station service
- ❖ Lieux de culte :

1 emplacement par 5 m² de Surface de plancher

❖ Salle de spectacle, équipement culturel, sportif et / ou de loisirs :

1 emplacement par 50 m² de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.

Pour les équipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

En cas de polyvalence des fonctions, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

De même, en cas de centre commercial, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation sollicitée ne peut satisfaire aux obligations de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération à une distance maximale de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire de l'autorisation peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L.332-7-1 du code de l'Urbanisme, sous réserve de l'acceptation de la commune.

Caractéristiques techniques

Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m + dégagement

Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite :

5.00 m x 3.30 m + dégagement

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

ARTICLE UI 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les espaces libres seront traités en espace vert dont la moitié sera d'un seul tenant. Ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être entourées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran. Ces aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places.

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.

Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE UL

Cette zone correspond à un secteur à vocation sportive, de loisirs, de tourisme et d'enseignement (enseignement, recherche, formation) pouvant accueillir des activités (bureaux, commerce, artisanat, hôtellerie, restauration).

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontoise, à savoir :

- Les risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Les risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.
- Les risques d'inondation de la vallée de l'Oise.
- Les risques d'inondations pluviales et de remontées de la nappe phréatique.

Les secteurs concernés et les précautions particulières devant être prises dans ces secteurs sont rappelés dans l'annexe « s » du PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UL2.

Les constructions à usage d'habitation, sauf cas prévus à l'article UL2.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes.

ARTICLE UL 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.

Les activités portuaires.

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

Les constructions ou installations à vocation sportive, de loisirs, de tourisme et d'enseignement.

Les constructions ou installations liées aux activités d'un centre équestre.

Les constructions ou installations liées aux activités de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtellerie et de restauration.

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable sous réserve d'avoir une superficie de plancher hors œuvre nette qui ne dépasse pas 150 m² à conditions :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;

- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Les installations, les constructions, les équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux de chaleur.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1^{er} décembre 2004. Le plan et l'arrêté sont dans l'annexe « u » au PLU.

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a été créée par l'arrêté préfectoral n°2006-1112 en date du 12 juillet 2006. Tous travaux compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "k".

Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 sont dans l'annexe « f » du PLU.

Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Oise

Une partie de la zone est concernée par le PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 7 juillet 1998 et révisé le 5 juillet 2007. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « i » du PLU.

Risque d'inondation pluviale

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelés, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie Définitions en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Protection des talwegs et axes de ruissellement

Lorsque l'écoulement des eaux se produit dans un talweg, il convient sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « j » du PLU.

Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, dans l'annexe « h » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3... ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2 Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications de constructions existantes et aux modifications d'accès existants.

Toute voie nouvelle publique ou privée se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE UL 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrains liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Dans les secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales sont obligatoirement gérées à la parcelle quelque soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

Dans les secteurs classés au PPRI de la vallée de l'Oise, les eaux pluviales sont obligatoirement raccordées au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

Dans les secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, l'infiltration des eaux de ruissellement est interdite.

Dans l'ensemble de la zone UL

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un

prétraitement (débourbage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

ARTICLE UL 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à 4 m ou plus de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables ;

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre et respectant la limite d'emprise des voies publiques pourra être autorisé.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'AUTOROUTE (Marge de recul et zone non aedificandi)

Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole;
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UL 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent être implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives lorsqu'elles disposent de baies et à plus de 2 mètres en l'absence de baie.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables ;

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif de même qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers sans limite de distance.

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

ARTICLE UL 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Entre deux bâtiments ou deux parties d'une construction se faisant face sur une longueur de façade supérieure à 4 mètres, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4m si les façades se faisant face ne comportent pas de baies ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au dessus du plancher

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables ;

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

ARTICLE UL 9... EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UL 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 12 mètres.

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas:

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

ARTICLE UL 11... ASPECT EXTERIEUR

Les constructions qui, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

11.1 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

11.2. Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés aux 2ème et 3ème alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

11.3 Clôture

Pour la conservation et la restauration des corridors écologiques, les clôtures contiguës à des espaces boisés classés, à des parcelles situées en zone naturelle ou agricole, seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur sera inférieure à 0.80 mètre et sera surmonté d'un dispositif ajouré permettant le franchissement par la faune. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres.

ARTICLE UL 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules rendu nécessaire par des constructions neuves, des opérations de rénovation, de réhabilitation, et des aménagements de locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cadre des réhabilitations et/ ou changement de destination, il sera crédité un nombre de places relatif à l'affectation et / ou à la superficie des anciens locaux ; celui-ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci-dessous.

En cas de polyvalence des fonctions, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en considération pour répondre au nombre de places exigées.

Il sera prévu pour toutes constructions nouvelles :

- des emplacements pour les deux roues non motorisés soit une superficie minimale de 2 m² par 100 m² de Surface de plancher réalisée.
- des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum 5 % du nombre total de places nécessaires à l'opération.

1 - Logements

Les besoins en places de stationnement pour les logements sont :

- ❖ Logements de moins de 60 m² de Surface de plancher
1,5 emplacement par logement
- ❖ Logements de plus de 60 m² de Surface de plancher
2 emplacements par logement
- ❖ Logements situés à moins de 500m d'une gare
 - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme
0,5 emplacement par logement
 - autres logements
1 emplacement par logement

2 - Normes de stationnement pour divers équipements

- ❖ Commerces ≤ 300 m² de Surface de plancher :
1 emplacement par 50 m² de Surface de plancher créée par construction, modification ou changement d'affectation
- ❖ Commerces > 300 m² de Surface de plancher
1 emplacement par 50 m² de Surface de plancher créée par construction, modification ou changement d'affectation
- ❖ Hôtels :
1 emplacement pour 2 chambres
- ❖ Restaurants et/ou établissements de restauration à emporter :
1 emplacement par 15 m² de Surface de plancher de salle de restaurant créée par création, modification ou changement d'affectation, avec 2 emplacements au minimum pour l'activité de restauration à emporter
- ❖ Enseignement :
1 place par classe
10 % supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs.

❖ Lieux de culte :

1 emplacement par 5 m² de Surface de plancher

❖ Salle de spectacle, équipement culturel, sportif et / ou de loisirs :

1 emplacement par 50 m² de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.

Pour les équipements en plein air, le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

En cas de polyvalence des fonctions, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

De même, en cas de centre commercial, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation sollicitée ne peut satisfaire aux obligations de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération à une distance maximale de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire de l'autorisation peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L.332-7-1 du code de l'Urbanisme, sous réserve de l'acceptation de la commune.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m + dégagement

Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite :

5.00 m x 3.30 m + dégagement

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de

stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de places nécessaire.

ARTICLE UL 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

13.1 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Les défrichements dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare sont soumis à autorisation en application des articles L.311-1 et L.312-1 du code Forestier.

13.2 Aménagement des espaces libres, plantations

Les espaces libres seront traités en espace vert dont la moitié sera d'un seul tenant. Ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être entourées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran. Ces aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places.

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.

Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE UV

La zone UV regroupe les parcs, jardins, espaces verts publics, espaces de jeux, activités ludiques et sportives ainsi que le cimetière.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontoise, à savoir :

- Les risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Les risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.
- Les risques d'inondation de la vallée de l'Oise.
- Les risques d'inondations pluviales et de remontées de la nappe phréatique.

Les secteurs concernés et les précautions particulières devant être prises dans ces secteurs sont rappelés dans les annexes « h », « i » et « j » du PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UV.2.

ARTICLE UV 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants.

Les reconstructions, extensions, changements de destination, les rénovations de constructions, installations et ouvrages existants, et notamment les interventions visant à améliorer leur accès, desserte, sécurité ou fonctionnalité sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

Les constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conformes au caractère de la zone et contribuant à sa mise en valeur, ou en relation avec la nature et le caractère des espaces.

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

Les installations, les constructions, les équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux de chaleur.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1^{er} décembre 2004. Le plan et l'arrêté sont dans l'annexe « u » du PLU.

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a été créée par l'arrêté préfectoral n°2006-1112 en date du 12 juillet 2006. Tous travaux compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "k".

Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolation acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 sont présentés dans l'annexe « f » du PLU.

Risque d'inondation pluviale

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelés, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau

susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « j » du PLU.

Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, dans l'annexe « h » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 3... ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2 Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle publique ou privée se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE UV 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrains liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Dans les secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales sont obligatoirement gérées à la parcelle quelque soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

Dans les secteurs classés au PPRI de la vallée de l'Oise, les eaux pluviales sont obligatoirement raccordées au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

Dans les secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, l'infiltration des eaux de ruissellement est interdite.

Dans l'ensemble de la zone UV

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un prétraitement (débouage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

ARTICLE UV 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à plus de 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, transformations ou extensions des bâtiments existants s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement de la voie.*

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre et respectant la limite d'emprise des voies publiques pourra être autorisé.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIAISON A15 /RD915 :

Les constructions respecteront les marges de recul définies sur le plan de zonage.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'AUTOROUTE (Marge de recul et zone *non aedificandi*)

Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole;
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent pas être édifiées à moins de 10 mètres du rail le plus proche.

ARTICLE UV 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées à plus de 4 mètres des limites séparatives.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.

- aux modifications, transformations ou extensions des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

ARTICLE UV 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UV 9... EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UV 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UV 11... ASPECT EXTERIEUR**11.1. Aspect des constructions**

Les constructions qui, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

11.2. Clôtures

Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refait à l'identique, à l'exception des clôtures implantées en limite séparative. La conception des clôtures doit prendre en compte la continuité biologique à assurer avec les terrains voisins.

11.3. Les antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

11.4. Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés aux 2ème et 3ème alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

ARTICLE UV 12... STATIONNEMENT

Les parcs de stationnement et de livraison peuvent être aménagées à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des parcs, jardins et espaces verts ouverts au public ainsi que le cimetière, le nombre de place sera calculé selon le besoin.

Les accès aux aires doivent recevoir un traitement assurant leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UV 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

13.1 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Les défrichements dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare sont soumis à autorisation en application des articles L.311-1 et L.312-1 du code Forestier.

13.2 Aménagement des espaces libres et plantations

Toute construction, reconstruction, installation ou aménagement devra sauvegarder les espaces plantés existants. Toute modification de l'état des propriétés concernées ne peut être effectuée que dans la mesure où il n'est pas porté une atteinte manifeste à la superficie, à l'unité et au caractère desdits espaces verts.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.

Exception applicable à l'ensemble de la zone UV:

Les règles de l'article 13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Section 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

Titre 2

Les règles applicables à la zone agricole

CHAPITRE A

Cette zone correspond à l'espace à vocation agricole.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontoise, à savoir :

- Les risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Les risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.
- Les risques d'inondations pluviales et de remontées de la nappe phréatique.

Les secteurs concernés et les précautions particulières devant être prises dans ces secteurs sont rappelés au plan des obligations et informations diverses figurant dans les annexes « h », « i » et « j » du PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole.

Toute construction ou aménagement à usage d'activités non liées à l'agriculture.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes.

Les parcs de stationnement.

Les parcs d'attractions, aires de sports et aires de loisirs.

ARTICLE A 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve que le caractère agricole de la zone ne soit pas remis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations suivantes :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que ceux liés à la voirie et aux réseaux
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés à des travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits,
- les dépôts ou entrepôts à usage agricole.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

Risque d'inondation pluviale

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelés, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

Protection des talwegs et axes de ruissellement

Lorsque l'écoulement des eaux se produit dans un talweg, il convient sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « j » du PLU.

Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, dans l'annexe « h » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3... ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrains liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Dans les secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales sont obligatoirement gérées à la parcelle quelque soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

Dans les secteurs classés au PPRI de la vallée de l'Oise, les eaux pluviales sont obligatoirement raccordées au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

Dans les secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, l'infiltration des eaux de ruissellement est interdite.

Dans l'ensemble de la zone A

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un prétraitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

ARTICLE A 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être édifiées plus de 4 mètres de l'alignement de la voie.

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- *lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie*
- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*
- *lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre et respectant la limite d'emprise des voies publiques pourra être autorisé.*

ARTICLE A 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions devront respecter une marge de recul d'isolement. La largeur de la marge d'isolement est de plus de 4 mètres.

Exception :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas ;

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.*

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

ARTICLE A 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 9... EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 11... ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

11.2. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

11.3. Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur

intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés aux 2ème et 3ème alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

11.4. Clôture

Pour la conservation et la restauration des corridors écologiques, les clôtures contigues à des espaces boisés classés, à des parcelles situées en zone naturelle, seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur sera inférieure à 0.80 mètre et sera surmonté d'un dispositif ajouré permettant le franchissement par la faune. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres.

ARTICLE A 12... STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

13.1 Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage

a) Les alignement d'arbres

Les alignements d'arbres repérés au plan pourront ponctuellement être abattus pour la réalisation de projet de construction. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

b) Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Les défrichements dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare sont soumis à autorisation en application des articles L.311-1 et L.312-1 du code Forestier.

Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

Titre 3

Les règles applicables aux zones naturelles

CHAPITRE N

La **zone N** correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Nb dont la vocation est le stationnement des caravanes
- Nc dont la vocation est d'accueillir des sites d'accueil des jardins familiaux
- Nh correspondant aux habitations isolées dans les espaces naturels
- Nl dont la vocation est d'accueillir des équipements de sports ou de loisirs
- No accueillant l'Oise, les parois de quai et les îles

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontoise, à savoir :

- Les risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Les risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.
- Les risques d'inondation de la vallée de l'Oise.
- Les risques d'inondations pluviales et de remontées de la nappe phréatique.

Les secteurs concernés et les précautions particulières devant être prises dans ces secteurs sont rappelés dans les annexes « h », « i » et « j » du PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1... Types d'occupation et d'utilisation du sol INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Dans le secteur Nb

L'aménagement de terrains pour le stationnement de caravanes est autorisé dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité, dans des conditions compatibles avec le milieu environnant et permettant d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Dans le secteur Nc

Les constructions dont la superficie hors œuvre nette est inférieure à 5 m², à usage d'abris de jardin démontable et sans fondation.

Dans le secteur Nh

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 % de Surface de plancher existante, ou leur reconstruction dans la limite de la Surface de plancher détruite, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire et que la construction ait été régulièrement édifiée.

Les abris de jardin démontables et sans fondations dans la limite de 5 m² par terrain.

Dans le secteur Nl

Les constructions ou installations liées aux activités sportives ou de loisirs.

Les activités (restauration, commerce, artisanat) liées aux activités sportives ou de loisirs et sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

Dans le secteur No

Les constructions ou installations en lien avec l'exploitation fluviale ainsi que les équipements de tourisme ou de loisirs tels que haltes fluviales ou autres aménagements mettant en valeur l'Oise et sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Protection des zones humides

Cette zone contient une zone humide dite de la Viosne qu'il convient de préserver afin de maintenir ses fonctionnalités, de protéger et de restaurer l'ensemble des milieux aquatiques humides.

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a été créée par l'arrêté préfectoral n°2006-1112 en date du 12 juillet 2006. Tous travaux compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "k".

Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

Protection du Ru de l'Hermitage

Conformément à l'article L.215-2 et suivants du code de l'Environnement, l'entretien régulier des cours d'eau non domaniaux incombe au riverain, qui est propriétaire des berges et du lit, jusqu'à la moitié du cours d'eau.

L'entretien régulier d'un cours d'eau a pour objet « de maintenir ce cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives ».

Le cours d'eau doit être libre de tout obstacle. Les busages et comblements sont interdits.

Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1^{er} décembre 2004. Le plan et l'arrêté sont dans l'annexe « u » du PLU.

Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Oise

Une partie de la zone est concernée par le PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 7 juillet 1998 et révisé le 5 juillet 2007. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « i » du PLU.

Risque d'inondation pluviale

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelés, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

Protection des talwegs et axes de ruissellement

Lorsque l'écoulement des eaux se produit dans un talweg, il convient sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Mesure de protection des corridors écologiques

La zone N dispose de corridors écologiques qu'il convient de maintenir et de conforter. Toute construction devra tenir compte de l'existence des corridors écologiques, identifiés dans le rapport de présentation, en maintenant des continuités boisées.

Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « j » du PLU.

Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, dans l'annexe « h » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3... ACCES ET VOIRIE

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; la sécurité ainsi offerte par les accès est appréciée compte tenu, notamment, de la position desdits accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrains liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Dans les secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales sont obligatoirement gérées à la parcelle quelque soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

Dans les secteurs classés au PPRI de la vallée de l'Oise, les eaux pluviales sont obligatoirement raccordées au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

Dans les secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, l'infiltration des eaux de ruissellement est interdite.

Dans l'ensemble de la zone N y compris les secteurs

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un prétraitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

ARTICLE N 5...CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans les secteurs visés à l'article N2

Les constructions et installations doivent être édifiées à moins de 4 mètres de l'alignement de la voie ou à défaut de la limite d'emprise des voies privées.

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre et respectant la limite d'emprise des voies publiques pourra être autorisé.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIAISON A15 /RD915 :

Les constructions respecteront les marges de recul définies sur le plan de zonage.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'AUTOROUTE (Marge de recul et zone non aedificandi)

Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,

- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole;
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du rail le plus proche.

ARTICLE N 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Dans les secteurs visés à l'article N2

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres ou plus des limites séparatives.

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative.*
- *aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne réduisent pas l'éclairage et l'ensoleillement des bâtiments existants sur les terrains voisins, et que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,*
- *lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

ARTICLE N 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Dans les secteurs visés à l'article N2 à l'exception du secteur N1

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux bâtiments, non contigus ou deux parties d'une construction se faisant face, sur une largeur supérieure à 4 mètres, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres si les parties de construction se faisant face ne comportent pas de baies ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Dans le secteur N1

La distance entre deux bâtiments, non contigus ou deux parties d'une construction se faisant face, sur une largeur supérieure à 4 mètres, ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9... EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs, Nb, Nh, No, à l'exception des secteurs Nc, N1

L'emprise au sol des constructions est au maximum de 15 % de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur Nc

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 m² par abri de jardin à raison d'un seul abri par jardin ou par lot de terre cultivé.

Dans le secteur N1

L'emprise au sol des constructions est au maximum de 30 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs, Nb, Nc, Nh, à l'exception des secteurs Nl et No

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 5 mètres.

Secteurs Nl

La hauteur des équipements à usage d'activités sportives ou de loisirs, ne peut excéder 12 mètres. Toutes les autres occupations mentionnées à l'article N2 ne peuvent excéder 5 mètres.

Secteur No

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3 mètres.

Exception :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

ARTICLE N 11... ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refait à l'identique.

11.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

11.2. Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés aux 2ème et 3ème alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

11.3. Clôture

Pour la conservation et la restauration des corridors écologiques, les clôtures contiguës à des espaces boisés classés, à des parcelles situées en zone agricole, seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur sera inférieure à 0.80 mètre et sera surmonté d'un dispositif ajouré permettant le franchissement par la faune. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres.

ARTICLE N 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules rendu nécessaire par des constructions, des opérations de rénovation, de réhabilitation, et des aménagements de locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera prévu pour toutes constructions nouvelles autorisées à l'article N2, des emplacements pour les deux roues non motorisés.

Il sera prévu pour tout établissement recevant du public ou ouvert au public, des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum 5 % du nombre total de places nécessaires à l'opération.

1- Logements

Les besoins en places de stationnement pour les logements sont :

- ❖ Logements de moins de 60 m² de Surface de plancher
1,5 emplacement par logement
- ❖ Logements de plus de 60 m² de Surface de plancher
2 emplacements par logement
- ❖ Logements situés à moins de 500m d'une gare
 - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme
0,5 emplacement par logement
 - autres logements
1 emplacement par logement

2- Normes de stationnement pour divers équipements

- ❖ Commerces ≤ 300 m² de Surface de plancher :
1 emplacement par 50 m² de surface hors œuvre nette créée par construction, modification ou changement d'affectation
- ❖ Restaurants / Établissements de restauration à emporter :
1 emplacement par 15 m² de surface de plancher de salle de restaurant créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation, avec au minimum 2 emplacements pour l'activité de restauration à emporter.
- ❖ Salle de spectacle, équipement culturel, sportif et / ou de loisirs :
1 emplacement par 50 m² de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.
Pour les équipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

En secteur Nb**❖Camping Caravaning :**

1 emplacement par tente, par caravane, et par résidence mobile de loisirs.

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

Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation sollicitée ne peut satisfaire aux obligations de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération à une distance maximale de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire de l'autorisation peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L.332-7-1 du code de l'Urbanisme, sous réserve de l'acceptation de la commune.

Caractéristiques techniques**Dimension pour un emplacement :**

5.0m x 2.50 m + dégagement

Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite :

5.0 m x 3.30 m + dégagement

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

ARTICLE N 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**13.1 Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme**

et repérés sur le plan de zonage.

Les alignements d'arbres repérés au plan pourront ponctuellement être abattus pour la réalisation de projet de construction. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

13.2 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Les défrichements dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare sont soumis à autorisation en application des articles L.311-1 et L.312-1 du code Forestier.

13.3 Aménagement des espaces libres et plantations

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage et de maintenir le caractère de la zone.

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.

Exception applicable à l'ensemble de la zone N:

Les règles de l'article 13.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Section 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans Objet.

PLU - Modification n°1

Annexe 1

Définitions

Classement des différentes définitions par thèmes

| | |
|--|----------|
| 1 – Zonage..... | Page 158 |
| 2 – Occupation du sol..... | Page 160 |
| 3 – Voirie..... | Page 162 |
| 4 – Implantation, forme et volume des constructions..... | Page 163 |
| 5 – Emprise / Hauteur..... | Page 166 |
| 6 – Stationnement..... | Page 168 |
| 7 – Divers..... | Page 170 |

1. ZONAGE

Zonage :

Comme l'illustre le document graphique du P.L.U., le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex : UA, UB, ...)

Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières communes contenues dans le règlement du P.L.U.

- 9 zones urbaines dites zones « U » (UA, UB, UC, UE, UG, UH, UI,UL, UV),
- 1 zone agricole dite zone « A »,
- 1 zone naturelle dite zone « N ».

Remarque : Les limites de zones, dans le cas de grande parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Une zone est éventuellement composée d'un ou plusieurs secteurs.

Secteur :

Un secteur est un ensemble de terrains appartenant à une zone du P.L.U. auquel s'appliquent, outre des dispositions réglementaires valables pour toute la zone, des dispositions réglementaires spécifiques (ex : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

Zones urbaines :

Selon la définition figurant à l'article R.123-5 du code de l'Urbanisme, il s'agit des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (UA,UB, UC,..).

Zones naturelles et forestières :

Selon l'article R.123-8 du code de l'Urbanisme, ces zones, équipées ou non, comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (N).

Zones agricoles :

Selon l'article R.123-7 du code de l'Urbanisme, ces zones ont vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (A).

Espaces Boisés Classés (EBC) :

Selon les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme, « *les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.*

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

Espace Paysager à Protéger (EPP):

Selon les dispositions de la partie III de l'article L.123-1-5 du code de l'Urbanisme, le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique:

(...)

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation;

(...)

5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent;

(...)"

Emplacements réservés :

En vertu des dispositions de l'article L.123-1-5 V° du code de l'Urbanisme, « *les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent [...] fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif ainsi qu'aux espaces verts [...] ».*

Le P.L.U. désigne par « *emplacement réservé* » tout terrain bâti ou non bâti devant faire l'objet à l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt collectif ou un espace vert.

Selon l'article L.123-17 du code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le P.L.U. a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. »*

2. OCCUPATION DU SOL

Affouillement de sol :

Il s'agit d'une extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Espace vert : il s'agit d'un espace végétalisé qui peut être de pleine terre ou sur dalle. Ne sont pas considérés comme espace vert, les aires de stationnement traitées en evergreen (stationnement engazonné).

Exhaussement de sol :

Il s'agit d'un remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

Installation classée :

Sont considérées comme installations classées selon l'article L.511-1 du code de l'Environnement modifié par la loi n° 2001-44 du 17 janv. 2001 (cf. art. 11) les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments « ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

Rentrent également dans le champ des installations classées les exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Lotissement :

Selon l'article R.315-1 du code de l'Urbanisme, constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Est également soumise à l'autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre régie par la loi du 21 juin 1865 et par le titre II du chapitre II du livre troisième du code de l'Urbanisme, lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots. Ceci s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.

Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

- Les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai ;

- Les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;
 - Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
 - Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article L.123-9 du code de l'Urbanisme ;
- Les cessions gratuites et les apports de terrains résultant de l'application des articles L.332-6-1 et L.332-10 du code de l'Urbanisme.

PLU - Modification n°1

3. VOIRIE - TERRAIN

Voie en impasse :

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc ...).

Cette limitation ne s'impose pas si les aménagements le justifient et répondent aux exigences de sécurité.

Voirie et Réseaux Divers (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité, l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

4. IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS.

Alignement :

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Baie :

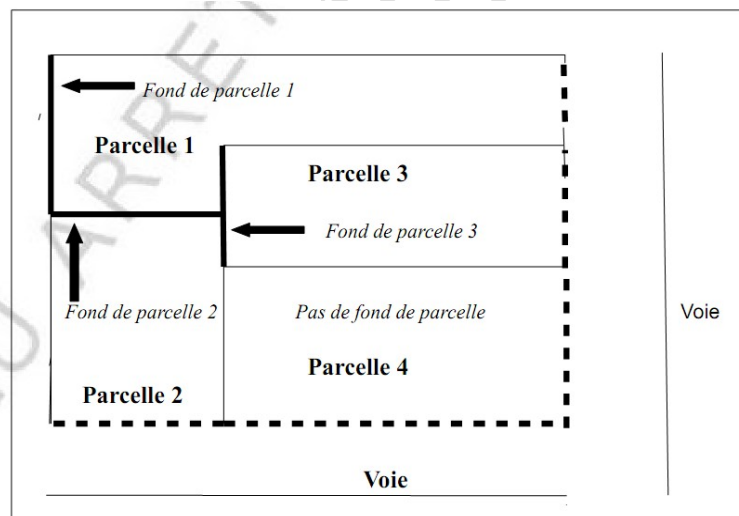
Constitue une baie tout type d'ouverture ou percement en façade ou en toiture. Les châssis fixes opaques et pavés de verre sont exclus.

Fond de parcelle ou fond de terrain:

Limite de terrain opposée et la plus éloignée de la limite sur laquelle est situé l'accès principal à la propriété. Il n'existe qu'une seule limite de fond de parcelle par terrain, les autres limites sont des limites séparatives à l'exclusion de celles situées en bordure de voie.

Le fond d'une parcelle en drapeau est défini sur le schéma (parcelle 1)

Une parcelle située à l'angle de deux voies n'a pas de fond de parcelle (parcelle 4)



Limites séparatives :

Il s'agit des limites d'une unité foncière autres que l'alignement. Elles peuvent être matérialisées par une clôture ou par des bornes de repère (bornage).

Marge d'isolement :

Cette marge d'isolement correspond à la distance qui sépare une construction en tout point des

limites séparatives du terrain. Elle est fonction de la hauteur des constructions.

Marge de recul :

C'est le retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voie.

Marge de recul par rapport aux voies ferrées, à la liaison A15/RD 915 et bande de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A15.

C'est le retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport aux voies ferrées, et à la liaison A15/RD 915.

Pour l'autoroute A15, il s'agit du retrait imposé à toute nouvelle construction à usage d'habitation, les autres constructions ne sont pas concernées.

Parcelle :

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

Terrain ou unité foncière :

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

5. EMPRISE AU SOL - HAUTEUR

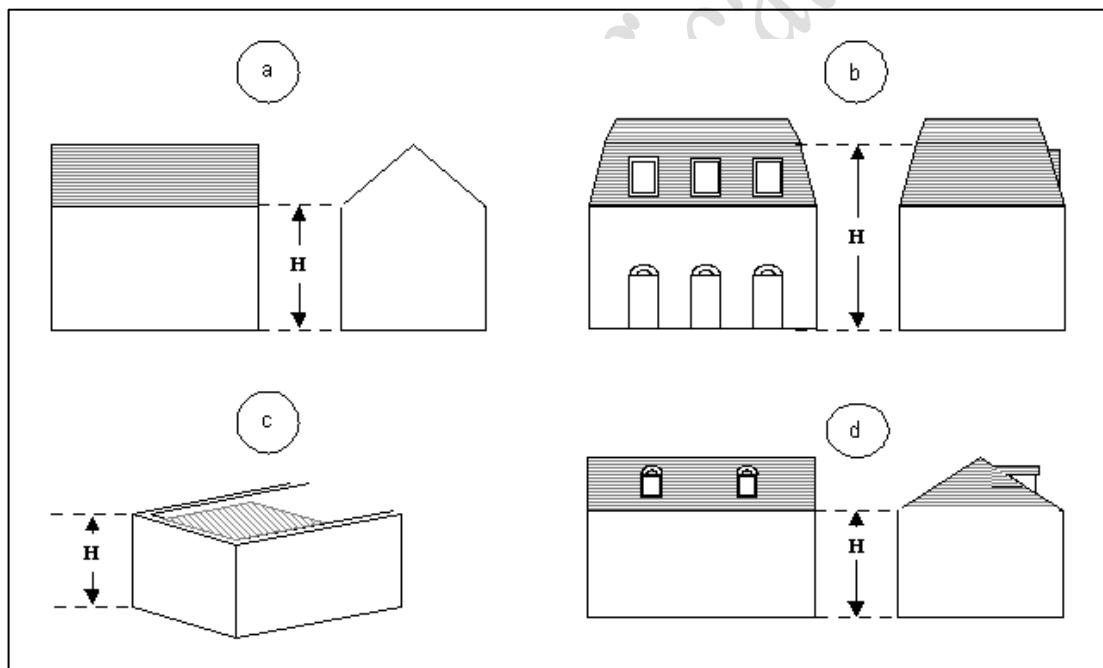
Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes (a),
- l'égout du terrasson pour les toitures « brisées » et notamment celles dites « à la mansard » (b),
- le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères (c),
- En cas de lucarnes, à l'égout du toit de la façade principale (d).

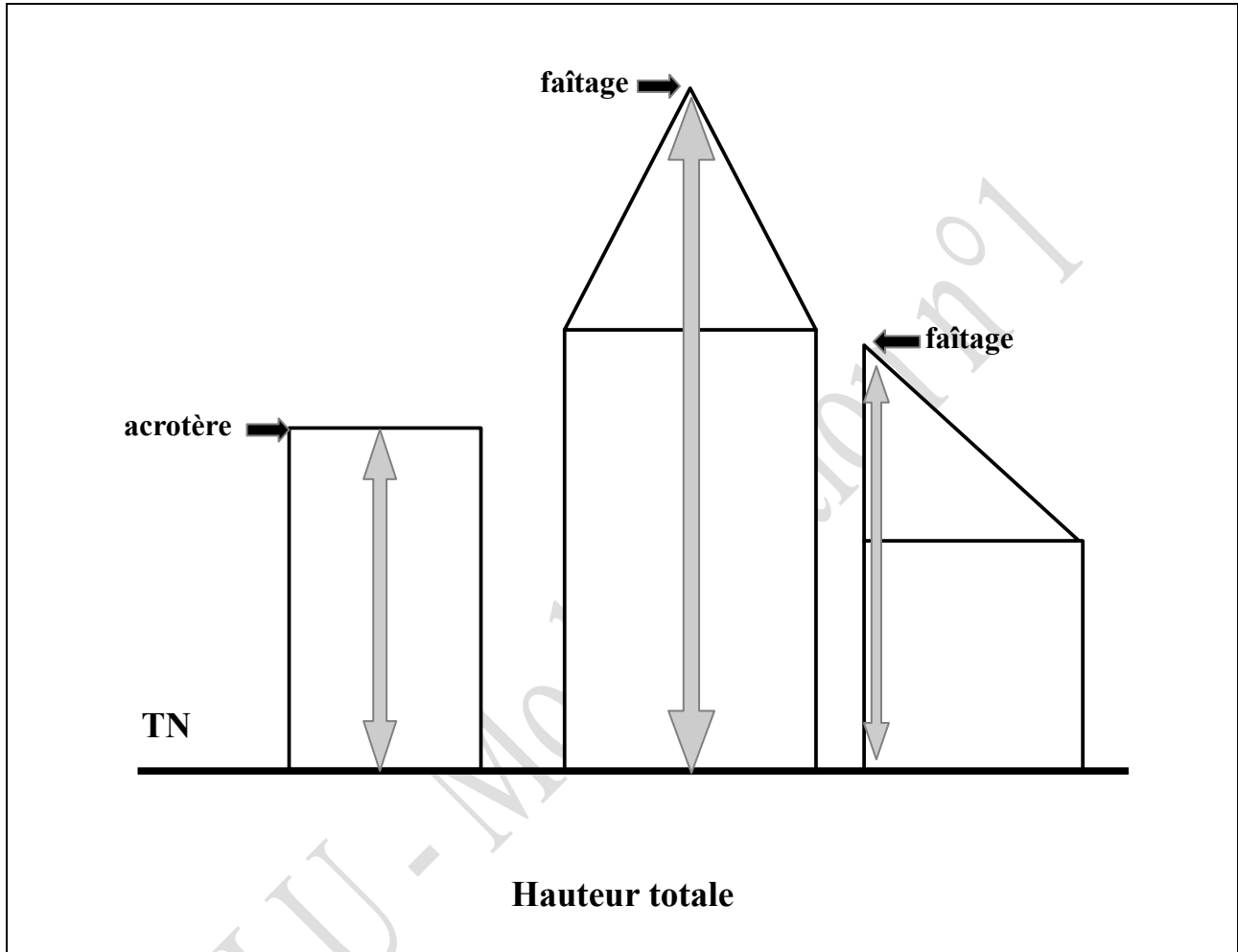


Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et gardes corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminées,
- les équipements techniques (machinerie d'ascenseur, antennes...),

- les accès aux toitures terrasses.

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel (TN), en un point déterminé et la partie la plus élevée de la construction. Ex : faîtage, acrotère



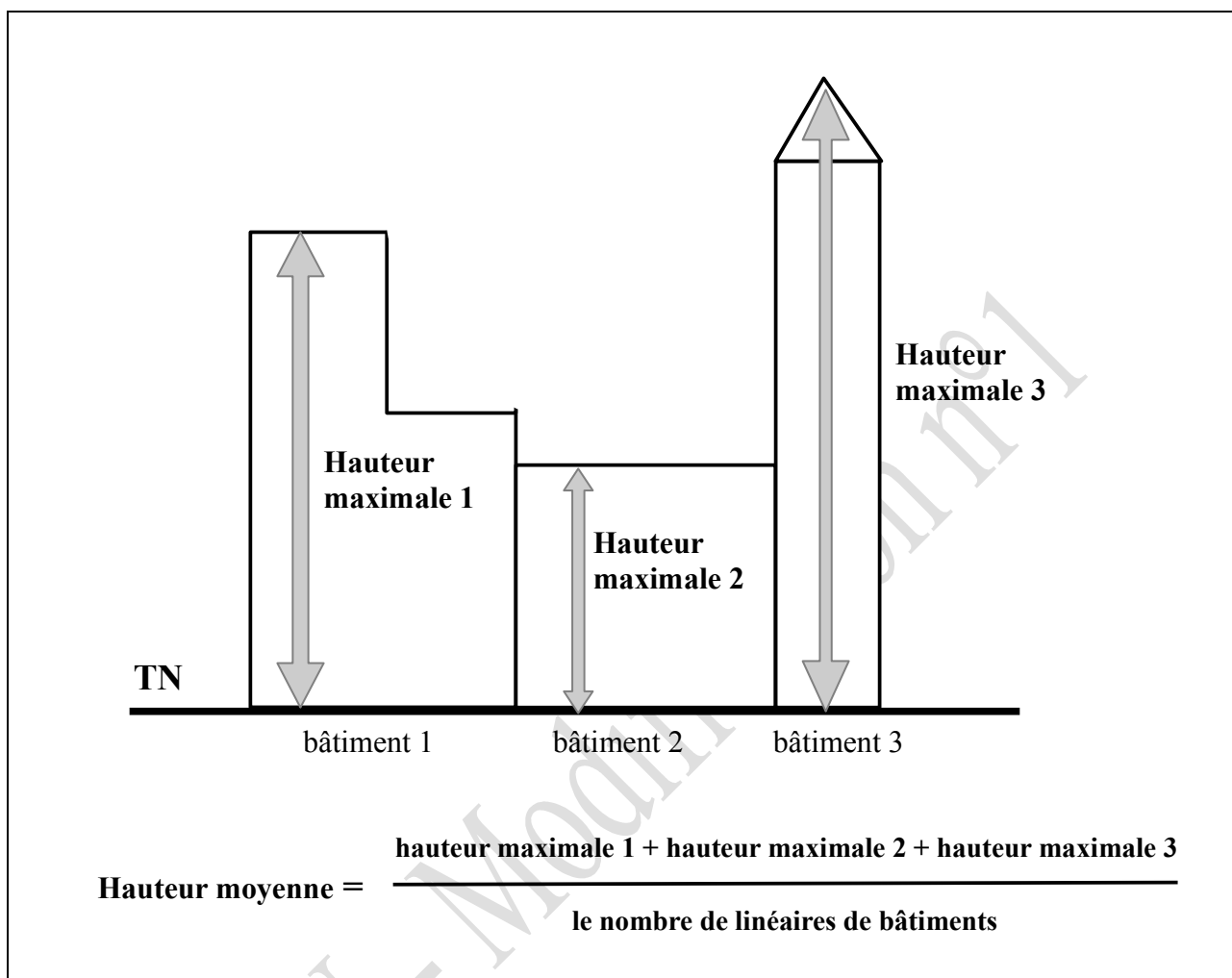
La Hauteur moyenne :

La notion de hauteur moyenne a pour but d'autoriser ponctuellement des dépassements de la hauteur maximale autorisée dans la zone, afin d'animer les linéaires de façades, sans pour autant que ce dépassement autorisé ne devienne la nouvelle hauteur maximale.

La hauteur moyenne est calculée en application de la formule située ci-dessous dans le schéma.

Une souplesse d'adaptation sera autorisée si celle-ci permet d'harmoniser la composition

d'ensemble ou une meilleure intégration dans le tissu existant.



6. STATIONNEMENT

Emplacement :

Place réservée pour un véhicule dans un parking, un garage, une aire de stationnement. Place occupée par un véhicule ou destinée pour un véhicule.

Pour rappel, les dimensions sont les suivantes :

- Dimension pour un emplacement :
5.00 m x 2.50 m + dégagement
- Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite :
5.00 m x 3.30 m + dégagement

L'emprise de l'emplacement exclut tout élément de construction. (Exemple : les murs, les gaines, les poteaux, les trumeaux et les portes, etc...).

PLU - Modification n°1

7. DIVERS

Adaptations mineures :

Selon l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux règles et servitudes définies par un P.L.U.

Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) :

L'utilité publique est l'affirmation de l'intérêt supérieur de la collectivité publique par rapport aux intérêts privés. Elle justifie l'appropriation par une collectivité d'un bien déterminé afin de l'utiliser en vue de travaux ou de services publics.

Mise en demeure d'acquérir :

Le propriétaire dont le bien est frappé de servitudes telles qu'il ne peut réellement en disposer bénéficie en contrepartie le droit d'exiger de la collectivité qu'elle acquière ce bien dans les conditions précisées par les articles L.230-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Sont concernés les droits de délaissement suivants :

- Sursis à statuer opposé à une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol en raison de l'existence d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement pris en considération par l'autorité compétente (art. L.111-11 du code de l'Urbanisme).
- Délimitation par le P.L.U. d'un périmètre dans lequel, dans l'attente d'un projet d'aménagement, certaines constructions ou installations sont interdites (art. L.123-2 du code de l'Urbanisme).
- Réserve d'emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements.
- Localisation et caractéristiques des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt collectif et espaces verts.
- Emplacements réservés par le P.L.U. (art. L.123-17 du code de l'Urbanisme).
- Terrains compris dans une Zone d'Aménagement Concerté (art. L.311-2 du code de l'Urbanisme).

Projet :

Un projet est un ensemble finalisé d'actions de construction ou d'aménagement qui répondent à un besoin ou une volonté. Il peut s'agir à titre d'exemple d'une extension, d'un aménagement d'espace vert, etc...

Préemption (droit de préemption) :

Le droit de préemption est la faculté donnée à une collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt collectif.

Droit de préemption urbain :

Les droits de préemption institués par l'article L 210-1 et suivants du code de l'Urbanisme sont exercés, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations suivantes :

- la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,

- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité,
- le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,
- la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Servitudes d'utilité publique :

Selon plusieurs dispositions du code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique dont la liste figure en annexe du chapitre VI du Livre Premier, Titre II du code de l'Urbanisme (Partie Réglementaire). Ces servitudes limitent le droit d'utilisation du sol et sont instituées indépendamment du document d'urbanisme par des actes administratifs.

Les servitudes d'utilité publique sont en annexe « h » du présent PLU.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) :

Selon la définition figurant à l'article L.311-1 du code de l'Urbanisme, une Z.A.C. est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

La loi S.R.U. a notamment eu pour effet de supprimer les Plans d'Aménagement de Zone des Z.A.C., celles-ci étant intégrées dans le P.L.U.

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) :

Instaurée par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 et régie par les articles L. 642-1 à L. 642-7 du Code du patrimoine, la ZPPAUP s'attache à définir un ensemble de règles, une gestion fine (à la parcelle ou à l'îlot) des abords d'un ou plusieurs Monuments Historiques, en proposant des périmètres mieux adaptés au terrain que le rayon de 500 mètres et des outils de protection plus souples (cônes de visibilité, axe des vues, ensembles de façades, etc). Elle permet de saisir dans leur diversité les éléments du patrimoine collectif local : la forme urbaine d'un quartier, la trame parcellaire, les ensembles homogènes de bâtiment, d'un paysage, un ensemble à caractère monumental...

Tous travaux compris dans le périmètre de la zone de protection instituée en vertu de l'article précédent sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les prescriptions de la ZPPAUP, qui est une servitude d'utilité publique, s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci est adapté en conséquence, et ses objectifs enrichis d'une dimension patrimoniale et qualitative.

Annexe 2

Liste des emplacements réservés

Article R.123-11 alinéa d du code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins dont la signification est rappelée en légende.

1. Dispositions générales

a) Sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

b) Le propriétaire d'un terrain peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'Urbanisme.

c) Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du Coefficient d'Occupation des Sols affectant la superficie du terrain cédé (article R.123-10 du code de l'Urbanisme).

2. Dispositions particulières

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence lequel est repris dans le tableau suivant dans lequel est indiqué par ailleurs l'objet et la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

| Référence document graphique | Objet | Surface | Parcelles | Bénéficiaires |
|------------------------------|--|----------------------|----------------------------------|---------------|
| ER 1 | Sente piétonne entre boulevard Jacques Tête et sente des Grivières | 1 077 m ² | AC 78 AC 75 AC 72 AC 80 | Commune |
| ER 2 | Chemin des Vaugeroux, désenclavement du quartier du Chou | 1 658 m ² | AD 577 AD 576 AD 579 | Commune |
| ER 3 | Connexion rue H. Matisse – rue Dunant | 1 700 m ² | AX 223 AW 221 | Commune |
| ER 5 | Accès au jardin du château par les degrés St André | 240 m ² | AK 499 AK 880 | Commune |
| ER 7 | Promenade le long de la Viosne | 1 156 m ² | AL 56 AL 298 AL 251 | Commune |
| ER 8 | Élargissement de la chaussée Jules César | 338 m ² | AT 102 | Commune |
| ER 9 | Extension du cimetière | 1 610 m ² | BD 4 BD 629 BD 628 | Commune |

SOUS-PRÉFET DE PONTOISE

22 DEC. 2015

ARRIVÉE