



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION

Pièce n° 3

RÉGLEMENT

P.L.U. APPROUVÉ LE	: 11 septembre 2006
MODIFIÉ	: 11 juillet 2007
MIS A JOUR LE	: 30 octobre 2007
MIS A JOUR LE	: 4 février 2008
MODIFIÉ LE	: 30 juin 2011
MODIFIÉ LE	: 28 février 2013
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE	: 18 Février 2016
MODIFIÉ LE	: 30 Novembre 2017

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan	4
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations	4
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	5
ARTICLE 4 - Adaptations mineures	7
ARTICLE 5 – Dispositions générales aux équipements publics d'intérêt général	7
ARTICLE 6 – Division de terrains	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	8
- Zone UA	9
- Zone UC	21
- Zone UEP	31
- Zone UG	40
- Zone UI	56
- Zone UZ	67
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »	72
- Zone AU 1	73
- Zone AU 2	83
- Zone AU 3	92
- Zone AU 4	99
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	104
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	112
A N N E X E S	120
I - Définitions	
II - Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du P.L.U	
III - Normes de stationnement	
IV - Retrait - gonflement des sols argileux	
V - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des transports terrestres.	
VI - Risque d'exposition au plomb	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 151 ET R 151 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111.25 relatif à l'obligation de réaliser des aires de stationnement.
- Article R 111.26 relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L.110-2 du code de l'environnement.
- Article R 111.27 relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Article L 111.15 Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

(voir annexe II)

2 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de l'arrêté d'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville qui s'impose en tant que servitude publique au présent règlement du PLU.
L'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016 est joint au dossier des « Annexes PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zone à urbaniser « AU », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

UA – Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont souvent construits en ordre continu.

Elle comprend les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAs et UAds

UC - Zone à caractère d'habitat collectif. Elle comprend les secteurs UCa , UCb et UCc

UEP - Zone réservée principalement aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les secteurs UEPpi et UEPpr

UG - Zone à vocation principale d'habitat.

Elle comprend les secteurs UGa, UGb, UGc , UGd, UGpr, UGpe et UGcs

UI - Zone qui accueille principalement des activités.

Elle comprend les secteurs UIa, UIb, UIc, UIpr, UIpe et UIcs

UZ - Zone aéroportuaire

2 – LA ZONE A URBANISER à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III est la suivante :

AU 1 - Zone à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat et d'équipements d'intérêt général,

Elle comprend les secteurs AU1a et AU1b

AU 2 - Zone à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat et d'équipements d'intérêt général,

AU3 -Zone à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation principale d'équipements d'intérêt général.

AU 4 - Zone à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat et d'équipements d'intérêt général

3 - LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

A - Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs Apr et Ape

4 - LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

N - Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend les secteurs Npr et Npe.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.
Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 15 articles.

Section I - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

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 des constructions

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques

Le règlement peut en vertu des articles L151-21 et L151-40 du Code de l'Urbanisme (loi n°2010-788 du 12/07/2010), notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions travaux, installations et aménagements de respecter des critères en matière de performances énergétiques et environnementales renforcées (article 14) et en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques des critères de qualité renforcée (article 15).

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, telles que définies à l'annexe du présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution public EDF-GDF, poste de relèvement... ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques de terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement et les marges d'isolement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 6 – DIVISIONS FONCIÈRES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent règlement s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

Cette zone qui correspond au centre ville ezanvillois recouvre les secteurs urbanisés de la commune à caractère d'habitat, de services et d'activités.

En règle générale, les bâtiments sont construits en ordre continu, à l'alignement des voies.

Elle comprend les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 2, 3, 6, 7, 9, 10, 12 et 13.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- **Les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage** (grange, bâtiments destinés aux logements des animaux et du matériel).
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- **Les établissements ou installations à destination : de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, d'industrie ou d'entrepôts commerciaux** à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- **Les constructions à usage d'habitation** sous réserve qu'en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs ou individuels, elles présentent un pourcentage de logements locatifs sociaux calculé ainsi :

Opération comprenant jusqu'à 15 logements :

25% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social

Opération comprenant plus de 15 logements :

30% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social

Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure.

Ceci s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division.

Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

Secteur UAd

L'urbanisation du secteur UAd devra s'effectuer sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Secteurs UAs et UAbs

Ces secteurs sont soumis à une servitude d'attente de projets conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme qui limite la constructibilité des nouvelles constructions et installations.

Ne sont autorisés que les travaux ayant pour objet le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- LES RISQUES ET NUISANCES

Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

- L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :
 - le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
 - la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
 - les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.
 - la **ligne S.N.C.F. Epinay -Le Tréport-Mers** sont de **catégorie 2**.
 - La voie **R.D. 370, la rue de la Gare**, est de **catégorie 4**.

Dans une bande de **250 m** pour les voies de **catégorie 2**, de **30 m** pour les voies de **catégorie 4** et de **10 m** pour les voies de **catégorie 5**, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe V figurant au présent règlement. L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe V du règlement.

Terrains alluvionnaires compressibles.

Le plan de zonage 1/2 matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe VI.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Secteur UAd

Les accès et la voirie devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. **L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.**

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est obligatoire d'assurer, dans la limite de la faisabilité technique, une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

4 – COLLECTE DES DECHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins, eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

La mise à l'alignement pourra être assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

Secteur UAd

L'implantation des constructions par rapport aux voies devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, surélévations, extensions de bâtiments existants dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.
- aux abris de jardin d'une surface inférieure à 10 m²
- aux piscines découvertes.

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

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

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. À défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 3,50 m.

Les garages de moins de 15 m² pourront s'implanter en fond de parcelle.

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

- aux abris de jardin de moins de 10 m² qui pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives.

Les piscines découvertes devront respecter une marge d'isolement au moins égale à **2,50 mètres**.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- que les conditions définies à l'annexe I du présent règlement soient respectées.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

Secteur UAd

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

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

Aucune prescription

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Zone UA et secteurs UAa, UAb et UAc

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain.

Secteur UAd

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UA, sauf secteur UAa et secteur UAb

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit.

Les niveaux aménageables autorisés des bâtiments d'habitation sont au maximum :

- 1 rez-de-chaussée, 2 étages, 1 niveau de combles soit R+2+C.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Secteur UAa

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **14 mètres** à l'égout du toit.

Les niveaux aménageables autorisés des bâtiments d'habitation sont au maximum :

- 1 rez-de-chaussée, 3 étages, 1 niveau de combles soit R+3+C.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

En limite de zone, la hauteur pourra être limitée pour assurer une continuité avec les constructions avoisinantes.

Secteur UAb

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit.

Les niveaux aménageables autorisés des bâtiments d'habitation sont au maximum :

- 1 rez-de-chaussée, 1 étage, 1 niveau de combles soit R+1+C.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Secteur UAc

Afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations existantes, aucune surélévation du bâti existant n'est autorisée. En cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, la reconstruction sera identique au bâtiment d'origine.

Secteur UAd

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du sol fini ne peut excéder **9 mètres**.

Le plateau du sol fini ne pourra excéder un plateau de nivellement fixé à **89,60 NGF**

CAS PARTICULIER

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à une hauteur identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

Un cahier de recommandations architecturales et environnementales est joint en annexe du règlement afin d'orienter les propriétaires dans leur projet de construction.

Matériaux

En règle générale, toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau est à proscrire.

Couverture :

Les toits-terrasses seront de préférence végétalisés.

Clôtures

Clôtures sur rue existantes :

Les murs bahuts surmontés d'une grille en ferronnerie sont les modèles de référence.

Les grilles anciennes seront conservées ou restituées sur la base d'un modèle de facture proche.

Les murs en pierre existants seront rénovés ou prolongés à l'identique.

Il convient de proscrire les enduits en ciment sur maçonnerie en moellons de meulière.

Clôtures sur rue à créer :

Les clôtures seront constituées d'un muret surmonté de préférence de grilles métalliques à barreaudage vertical. Le modèle de grilles et de portail sera d'un dessin simple.

Le festonnage ne devra pas dépasser la partie en claire-voie.

La hauteur du muret sera comprise entre 0,80m et 1,20m, couronné d'un chaperon.

La hauteur maximale de la clôture s'accordera avec le caractère de la voie et son environnement.

Les murs en plaque de béton, les éléments en ciment ou en tubes d'acier ou toute imitation de matériaux sont interdits.

D'une manière générale, il convient d'éviter tout emploi de polychlorure de vinyle.

La clôture devra respecter une harmonie des couleurs avec la façade de construction. L'usage du blanc pur est à éviter.

La construction de mur plein pourra être tolérée dans la mesure où son environnement immédiat en comporte déjà.

Les clôtures seront doublées d'une haie vive ou agrémentées de plantes grimpantes.

Les haies sont composées de préférence d'essences végétales champêtres et locales, (les haies de différentes variétés de cupressus, dont les thuyas, sapins et en général tout résineux, sont déconseillées)

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la construction principale seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Les murs extérieurs seront de même nature et de même tonalité.

Les abris bois sont autorisés dans la mesure où leur surface est inférieure ou égale à 10 m².

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires et en cas de division de parcelles, il sera réalisé sur le terrain correspondant le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peut en vertu de l'ordonnance n°2013-889 du 03/10/2013 déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité. » (extrait de l'article L.152-6 alinéa 4).

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Zone UA et secteurs UAa, UAb et UAc

La **surface réservée aux espaces non construits et plantés** représentera au moins **30%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement. (Voir « définitions » en annexe I du règlement).

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Secteur UAd

La surface réservée aux espaces non construits et plantés devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Aménagement particulier des marges de recul.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément)

Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement à créer seront plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au minimum pour 50 m² de parking.

Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

**SECTION 3 –
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET
INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

ARTICLE UA 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitres et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

**ARTICLE UA 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

CHAPITRE UC

Cette zone est composée principalement d'ensemble d'habitations collectives.

Elle comprend les secteurs **UCa** , **UCb** et **UCc** qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 6,10 et 14.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature**

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- **Les établissements ou installations à destination : de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, d'industrie ou d'entrepôts commerciaux** à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- **Les constructions à usage d'habitation** sous réserve qu'en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs ou individuels, elles présentent un pourcentage de logements locatifs sociaux calculé ainsi :

Opération comprenant jusqu'à 15 logements :

25% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social

Opération comprenant plus de 15 logements :

30% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social

Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure.

Ceci s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division.

Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- LES RISQUES ET NUISANCES

Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

- L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :
 - le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
 - la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
 - les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.
 - La **R.D. 301** est de **catégorie 2**.
 - La **R.D. 370, la rue de la Gare, l'avenue du Mal Foch** sont de **catégorie 4**.

Dans une bande de **250 m** pour les voies de **catégorie 2**, de **30 m** pour les voies de **catégorie 4** et de **10 m** pour les voies de **catégorie 5**, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe V figurant au présent règlement.

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe V du règlement.

Terrains alluvionnaires compressibles.

Le plan de zonage 1/2 matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe VI.

- LES PROTECTIONS

Éléments paysagers à protéger :

Les sentes identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2, font l'objet des protections prévues à l'article UC 3 en application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3 - SENTES PIETONNES

La voie interne à la résidence des Bourguignons repérée au plan de zonage 1/2 devra être préservée en application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. **L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.**

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est obligatoire d'assurer, dans la limite de la faisabilité technique, une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde.

3 - AUTRES RESEAUX

a) Electricité-Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

a) Télévision

Dans tous les groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

4 – COLLECTE DES DECHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

AUX VOIES

ZONE UC et secteur UCa

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **8 mètres** de l'alignement.

Secteur UCb et Secteur UCc

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ou bien observer un retrait.

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement et si elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie.
- lorsqu'il s'agit d'un rez-de-chaussée à usage commercial.

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

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

Secteur UCc

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées.

ZONE UC et secteurs UCa et UCb

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **4 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tout point du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas **2,50 mètres**.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- que les conditions définies à l'annexe I du présent règlement soient respectées.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

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

Aucune prescription.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ZONE UC, sauf secteurs UCa et UC b

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, **ne peut excéder 18 m.** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Les niveaux aménageables autorisés des constructions sont au maximum :

1 rez-de-chaussée, 5 étages, 1 niveau de combles soit R+5+C.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Secteurs UCa, UCb

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, **ne peut excéder 12 m.** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Les niveaux aménageables autorisés des constructions sont au maximum :
1 rez-de-chaussée, 3 étages, 1 niveau de combles soit R+3+C.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Secteur UCc

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, **ne peut excéder 14 m.** (R+4) à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à une hauteur identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de trois ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, Compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peut en vertu de l'ordonnance n°2013-889 du 03/10/2013 déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité. » (extrait de l'article L.152-6 alinéa 4).

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de **30% minimum** de la superficie du terrain. (Voir « définitions » en annexe I du règlement)

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit.

En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

**SECTION 3 –
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET
INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

ARTICLE UC 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

**ARTICLE UC 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

39

CHAPITRE UEP

Zone à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Elle comprend : un secteur **UEPa** qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 10.
2 secteurs **UEPpi** et **UEPpr** qui bénéficient de dispositions particulières à l'article 1, 2, 4

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

Secteur UEPpi

Sont interdits tous les dépôts et stockages de matériel qui ne sont pas directement nécessités par la surveillance, l'exploitation ou l'entretien du captage, les épandages de matières quelle qu'en soit la nature, toute circulation de véhicules, toute activité, tout aménagement et occupation des locaux qui ne sont pas directement nécessaires à l'exploitation des installations.

Secteur UEPpr

L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite.

Les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers sont interdits.

L'implantation de camping ou d'aire d'accueil du voyage est interdite.

ARTICLE UEP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article :

Secteur UEPpi

Sont autorisées, les activités liées à l'alimentation en eau potable et à condition qu'elles ne provoquent pas de pollution de l'eau captée.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- LES RISQUES ET NUISANCES

Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

- L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :
 - le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
 - la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
 - les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.
 - La **R.D. 301** et la **ligne S.N.C.F. Epinay –Le Tréport-Mers** sont de **catégorie 2**.
 - La **voie R.D. 370, la rue de la Gare**, sont de **catégorie 4**.
 - la **Bretelle d'échanges B (RN1/RD370)** est de **catégorie 5**.

Dans une bande de **250 m** pour les voies de **catégorie 2**, de **30 m** pour les voies de **catégorie 4** et de **10 m** pour les voies de **catégorie 5**, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe V figurant au présent règlement.

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe VII du présent règlement.

Terrains alluvionnaires compressibles.

Le plan de zonage 1/2 matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe VI.

- LES PROTECTIONS

Secteurs UEPpi et UEPpr

Par arrêté préfectoral, le secteur Pi, au sein du périmètre de protection immédiat du captage F5 et le secteur Pr, au sein du périmètre de protection rapproché du captage F5 d'Ezanville s'imposent en tant que servitude publique au présent règlement du PLU. L'arrêté préfectoral est joint au dossier des « Annexes » du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UEP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est obligatoire d'assurer, dans la limite de la faisabilité technique, une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde.

Secteur UEPpr

La création de bassin de rétention d'eau non étanche est interdite.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UEP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées à **l'alignement des voies publiques** ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA RD 301

Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul portées au plan de zonage ; elles ne peuvent être édifiées à moins de **20 mètres** de la bordure de la route départementale.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERRÉES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20 mètres** du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

ARTICLE UEP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. À défaut, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

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

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- que les conditions définies à l'annexe I du présent règlement soient respectées.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UEP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription

ARTICLE UEP 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UEP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UEP, hormis le secteur UEPa

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m.**

Secteur UEPa

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **5 m.**

EXCEPTIONS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE UEP 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UEP 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement ou dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.

Pour les équipements recevant du public, les modalités de calcul du nombre d'aires de stationnement nécessaires pourront être adaptées en fonction du mode de fonctionnement alternatif de ces équipements.

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peut en vertu de l'ordonnance n°2013-889 du 03/10/2013 déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité. » (extrait de l'article L.152-6 alinéa 4).

ARTICLE UEP 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Les parcs de stationnement seront paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de leur surface.

Une demande d'autorisation de défrichement est obligatoire pour tout massif supérieur à 1 ha, conformément à l'arrêté préfectoral n°2003-059, du 15 septembre 2003.

**SECTION 3 –
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET
INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

ARTICLE UEP 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitres et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

**ARTICLE UEP 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

CHAPITRE UG

Zone résidentielle réservée principalement à l'habitat individuel, pouvant comporter des activités et des équipements publics.

Elle comprend les secteurs **UGa** , **UGb**, **UGc** et **UGd** qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 2 , 3, 6,10, 11 et 14. les secteurs **UGapr** et **UGpe** qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 1, 2, et 4.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination d'activités industrielles hormis ceux autorisés à l'article 2**
- **Les constructions ou installations à destination de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services hormis ceux autorisés à l'article 2**
- **Les entrepôts hormis ceux autorisés à l'article 2**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature hormis ceux autorisés à l'article 2**

Secteur UGapr

- Dans les conditions de l'arrêté préfectoral pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, joint au dossier des « Annexes » du PLU, les activités industrielles, artisanales, commerciales et assimilées annexées à l'arrêté sont interdites à l'exception de celles déjà existantes à la date de parution de l'arrêté au recueil des actes administratifs de l'Etat.
- Les implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code de l'environnement et classables dans les rubriques 1000 à 1999 et 2500 à 2599 de la nomenclature en vigueur à la date de parution de l'arrêté précité au recueil des actes administratifs de l'Etat et annexée à l'article R. 511-9 du code de l'environnement sont interdites. Toutefois, les installations classables dans les rubriques précitées qui sont ou seraient nécessaires à l'exploitation des établissements ou des activités existants à la date de parution de l'arrêté préfectoral d'autorisation du captage sont autorisées dans les conditions visées à l'article suivant.
- les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers sont interdits.
- L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

ZONE UG et secteur UGa, hormis les secteurs UGb, UGc et UGd

- **Les établissements ou installations à destination : de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services** à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
Les établissements commerciaux qui seront autorisés ne pourront avoir une surface de plancher supérieure à **300 m²**.
- **Les constructions à usage d'habitation** sous réserve qu'en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs ou individuels, elles présentent un pourcentage de logements locatifs sociaux calculé ainsi :

Opération comprenant jusqu'à 15 logements :

25% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social

Opération comprenant plus de 15 logements :

30% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social

Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure.

Ceci s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division.

Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

- **Les dépôts liés aux activités autorisées** à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.

Secteur UGapr

- sans préjudice des autres dispositions du présent arrêté, les implantations des autres installations classées ne peuvent être admises que si les dispositions d'aménagement et d'exploitation mises en place sont aptes à prévenir tout risque de pollution de la nappe captée par le puits.

Ces dispositions prises au titre du code de la santé publique sont décrites dans le dossier de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation au titre du code de l'environnement. En vue de protéger la ressource, des prescriptions particulières ou complémentaires peuvent être imposées à ces installations.

Secteur UGb

Sur ce secteur, seuls sont autorisés :

- l'extension ou l'aménagement de constructions existantes sous réserve que la surface de plancher **après extension** n'excède pas **180 m²**.

- les équipements d'intérêt général,

- l'usage professionnel non commercial des maisons unifamiliales à condition de respecter les normes de stationnement définies à l'annexe III du présent règlement.

Secteur UGc

- **Les établissements ou installations à destination : de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, d'industrie ou d'entrepôts** à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,

- **Les dépôts et aires de stockage** liées aux établissements ou installations autorisées à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.

Secteur UGcs

Ce secteur est soumis à une servitude d'attente de projets conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme qui limite la constructibilité des nouvelles constructions et installations.

Ne sont autorisés que les travaux ayant pour objet le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol

Secteur UGd

L'urbanisation de ce secteur devra être compatible avec les principes et directives d'aménagement précisés dans le document intitulé « les orientations d'aménagement » du rapport de présentation portant sur ce secteur.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- LES RISQUES ET NUISANCES

Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

- L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :
 - le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
 - la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
 - les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.
- La **R.D. 301** et la **ligne S.N.C.F. Epinay –Le Tréport-Mers** sont de **catégorie 2**.
- Les voies **R.D. 11, R.D. 370, la Bretelle d'échanges A (RN1/RD370), la rue de la Gare, l'avenue du Mal Foch** sont de **catégorie 4**.
- la **Bretelle d'échanges B (RD 301 / RD370)** est de **catégorie 5**.

Dans une bande de **250 m** pour les voies de **catégorie 2**, de **30 m** pour les voies de **catégorie 4** et de **10 m** pour les voies de **catégorie 5**, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe V figurant au présent règlement.

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe V du règlement.

Terrains alluvionnaires compressibles.

Le plan de zonage 1/2 matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mis en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures...). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe VI.

- LES PROTECTIONS

Éléments paysagers à protéger :

Les sentes identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2, font l'objet des protections prévues à l'article UG 3 en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Secteur UGapr

Par arrêté préfectoral, le secteur Pr, au sein du périmètre de protection rapproché du captage F5 d'Ezanville s'impose en tant que servitude publique au présent règlement du PLU.

L'arrêté préfectoral n° 2016-13171 du 25 avril 2016 est joint au dossier des « Annexes » du PLU.

Secteur UGpe

Toute activité nouvelle ou existante doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur, dans le cadre de la réglementation applicable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les lots issus de la division d'une unité foncière devront disposer, pour être constructible, d'un accès d'une largeur minimum de **3,50 m**. (Voir définitions en annexe I du règlement).

Secteur UGd

La desserte du secteur UGd devra se conformer aux principes et directives d'aménagement précisés dans le document intitulé « les orientations d'aménagement » du rapport de présentation portant sur ce secteur.

2 – VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3 - SENTES PIETONNES

Les sentes internes à la résidence des Bourguignons et la sente reliant la rue de la Fidélité à la rue de Paris, repérées au plan de zonage 1/2 devront être préservées en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est obligatoire d'assurer, dans la limite de la faisabilité technique, une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde.

Secteur UGapr

La création de bassin de rétention d'eau non étanche est interdite.

3 - AUTRES RESEAUX

a) Electricité-Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

a) Télévision

Dans tous les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

4 – COLLECTE DES DECHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Zone UG, secteurs UGa, UGb, hormis secteurs UGd et UGc

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions neuves ne peuvent être édifiées à moins de **4 mètres** et à plus de **20 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA RD 301

Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul portées au plan de zonage ; elles ne peuvent être édifiées à moins de **20 mètres** de la bordure de la route départementale.

CAS PARTICULIERS

- les garages pourront cependant s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes, soit à 4 mètres de celle-ci.

- les extensions d'une surface inférieure à 20% de la surface de plancher existante sont autorisées au-delà de la bande de constructibilité.

Les constructions existantes, avant la date d'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme, situées **en deçà de la bande de 30 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes peuvent faire l'objet de modifications, d'extensions ou surélévations sous réserve de respecter les autres dispositions réglementaires.

En deçà de la marge de recul de 4 mètres, les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants sont autorisées à condition que :

-le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,

- que les conditions définies à l'annexe I du présent règlement soient respectées.

Les constructions existantes, avant la date d'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme, situées **au-delà de la bande de 30 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes peuvent faire l'objet de modifications, d'extensions ou surélévations à condition que :

-le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,

- que les conditions définies en annexe soient respectées.

Secteurs UGc et UGd

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **4 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERRÉES

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20 mètres** du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- à la construction, par unité foncière, d'un abri de jardin, d'une surface inférieure à 10 m² et aux piscines découvertes qui pourront être implantés au-delà de la bande de constructibilité des 20 m.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...)

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

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

Lorsque la largeur de terrain est inférieure ou égale à 12 mètres au droit de la construction, celle-ci peut être édifiée sur les limites latérales telles que définies en annexe I du règlement « Définitions ».

À défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Lorsque la largeur du terrain est comprise entre 12 m et 20 m au droit de la construction, celle-ci peut être édifiée sur une des limites latérales.

À défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 20 m au droit de la construction, celle-ci doit respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec **un minimum de 4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les constructions annexes telles que définies en annexe I du règlement « Définitions » peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 2,60 m.

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

- aux abris de jardin de moins de 10 m² qui pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives.

Les piscines découvertes devront respecter une marge d'isolement au moins égale à **2,50 mètres**.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- que les conditions définies à l'annexe I du présent règlement soient respectées.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

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

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

ZONE UG et secteurs UGa, UGc et UGd

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain.

SECTEUR UGb

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **60%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UG

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 mètres**.

Les niveaux aménageables autorisés des bâtiments d'habitation sont au maximum :

- 1 rez-de-chaussée, 1 étage, 1 niveau de combles soit R+1+C,

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Secteur UGa et secteur UGb

Afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations existant, aucune surélévation du bâti existant n'est autorisée. En cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, la reconstruction sera identique au bâtiment d'origine.

Secteur UGb

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 m.** pour les maisons individuelles et **12 m** pour l'habitat collectif

Les niveaux aménageables autorisés des bâtiments d'habitation sont au maximum :

- 1 rez-de-chaussée, 1 étage, 1 niveau de combles soit R+1+C pour les maisons individuelles,
- 1 rez-de-chaussée, 3 étages, 1 niveau de combles soit R+3+C

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Secteur UGc

La hauteur (H) des constructions, à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres**.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Secteur UGd

La hauteur (H) des constructions, à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 mètres**.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La composition d'ensemble des constructions devra se conformer aux principes et directives d'aménagement précisés dans le document intitulé « les orientations d'aménagement » du rapport de présentation portant sur ce secteur, qui favorise les hauteurs différenciées.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à une hauteur identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux.

La hauteur de la façade comprise entre la dalle finie du rez-de-chaussée et l'égout du toit, devra être supérieure à la hauteur de la toiture, soit la hauteur comprise entre le faîtage et l'égout du toit.

Il est recommandé d'avoir un faîtage parallèle à la rue.

En cas de construction d'un pignon en façade rue, les marges d'isolement devront être respectées nonobstant les dispositions de l'article UG7.

Un cahier de recommandations architecturales et environnementales est joint en annexe du règlement afin d'orienter les propriétaires dans leur projet de construction.

Secteur UGa

Afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations, aucune modification de l'aspect extérieur des constructions n'est autorisée dès lors qu'elles ne respectent pas, par leur dimensions, leur architecture, la nature des matériaux et leur teinte un aspect compatible avec la construction existante.

Secteur UGa et Secteur UGb

En cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, la reconstruction sera identique au bâtiment d'origine.

Seules les extensions d'une surface de plancher inférieure ou égale à **30 m²** sont autorisées à condition qu'elles respectent par leurs dimensions, leur architecture, la nature des matériaux et leur teinte un aspect compatible avec la construction existante.

Matériaux

En règle générale, toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Couverture :

Les toits terrasses seront de préférence **végétalisés**.

Clôtures

Clôtures sur rue existantes :

Les murs bahuts surmontés d'une grille en ferronnerie sont les modèles de référence.

Les grilles anciennes seront conservées ou restituées sur la base d'un modèle de facture proche.

Les murs en pierre existants seront rénovés ou prolongés à l'identique.

Il convient de proscrire les enduits ciment sur maçonnerie en moellons de meulière.

Clôtures sur rue à créer :

Les clôtures seront constituées d'un muret surmonté de préférence de grilles métalliques à barreaudage vertical. Le modèle de grilles et de portail sera d'un dessin simple.

Le festonnage ne devra pas dépasser la partie en claire-voie.

La hauteur du muret sera comprise entre 0,80m et 1,20m, couronné d'un chaperon.

La hauteur maximale de la clôture s'accordera avec le caractère de la voie et son environnement.

Les murs en plaques de béton, les éléments en ciment ou en tubes d'acier ou toute imitation de matériaux nobles sont interdits.

D'une manière générale, il convient d'éviter tout emploi de polychlorure de vinyle (PVC).

La clôture devra respecter une harmonie des couleurs avec la façade de construction. L'usage du blanc pur est à proscrire.

La construction de mur plein pourra être tolérée dans la mesure où son environnement immédiat en comporte déjà.

Les clôtures seront doublées d'une haie vive ou agrémentées de plantes grimpantes.

Les haies sont composées de préférence d'essences végétales champêtres et locales, (les haies de différentes variétés de cupressus dont les thuyas, sapins et en général tout résineux, sont déconseillées)

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la construction principale seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Les murs extérieurs seront de même nature et de même tonalité.

Les abris bois sont autorisés dans la mesure où leur surface est inférieure ou égale à 10 m².

Secteurs UGa et UGb

Clôtures :

L'édification de clôtures est facultative.

Elles pourront être constituées de grillage, de claustras en bois, de murs en pierre. Sont proscrits les murs en plaque de béton.

Il convient d'éviter tout emploi de polychlorure de vinyle (PVC).

La hauteur maximum ne pourra excéder 2 mètres.

Elles pourront être doublées d'une haie vive. Les haies sont composées de préférence d'essences végétales champêtres et locales ; (les haies de différentes variétés de cupressus dont les thuyas, sapins et en général tout résineux, sont déconseillées).

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, Compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peut en vertu de l'ordonnance n°2013-889 du 03/10/2013 déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité. » (extrait de l'article L.152-6 alinéa 4).

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Une demande d'autorisation de défrichement est obligatoire pour tout massif supérieur à 1 ha, conformément à l'arrêté préfectoral n°2003-059, du 15 septembre 2003.

ZONE UG et secteurs UGa, UGc et UGd

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

SECTEUR UGb

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

Secteur UGd

Les aménagements paysagers de l'opération d'ensemble devront se conformer aux principes et directives d'aménagement précisés dans le document intitulé « les orientations d'aménagement » du rapport de présentation portant sur ce secteur.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit.

En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UG 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE UG 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

CHAPITRE UI

Zone d'activités réservée principalement aux activités tertiaires (commerces et services), aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales.

Elle comprend les **secteurs UIa , UIb, UIc** qui bénéficient de dispositions particulières à l'article 1, 2 et 10.

Les secteurs **UIpr et UIpe** qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 4 et 12.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes**
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**

Secteurs UIa et UIc

- **Les constructions ou installations à destination d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2, qui sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés.

Zone UI, secteurs UIpr

- **Les constructions ou installations à destination d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2, qui sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés

Secteur UIb

- **Toute utilisation ou construction à usage d'habitation** y est interdite, y compris celles liées à la surveillance et au gardiennage.

Secteur UIa

Les constructions d'intérêt collectif sont interdites.

Secteur UIpr

- Dans les conditions de l'arrêté préfectoral pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, joint au dossier des « Annexes » du PLU, les activités industrielles, artisanales, commerciales et assimilées annexées à l'arrêté sont interdites à l'exception de celles déjà existantes à la date de parution de l'arrêté au recueil des actes administratifs de l'Etat.
- Les implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code de l'environnement et classables dans les rubriques 1000 à 1999 et 2500 à 2599 de la nomenclature en vigueur à la date de parution de l'arrêté précité au recueil des actes administratifs de l'Etat et annexée à l'article R. 511-9 du code de l'environnement sont interdites. Toutefois, les installations classables dans les rubriques précitées qui sont ou seraient nécessaires à l'exploitation des établissements ou des activités existants à la date de parution de l'arrêté préfectoral d'autorisation du captage sont autorisées dans les conditions visées à l'article suivant.
- L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite.
- L'implantation de carrières et de centre d'enfouissement technique de déchets inertes, de déchets ménagers, ou de déchets industriels est interdite.
- les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers sont interdits.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
--

Zone UI et secteur UIpr

L'urbanisation de la zone UI et du secteur UIpr devra s'effectuer sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à cette zone.

Sont autorisées les constructions ou installations à destination d'habitation qui sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés

Secteur UIpr

Dans les conditions de l'arrêté préfectoral pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, joint au dossier des « Annexes » du PLU, les implantations des autres installations classées ne peuvent être admises que si les dispositions d'aménagement et d'exploitation mises en place sont aptes à prévenir tout risque de pollution de la nappe captée par le puits.

Ces dispositions prises au titre du code de la santé publique sont décrites dans le dossier de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation au titre du code de l'environnement. En vue de protéger la ressource, des prescriptions particulières ou complémentaires peuvent être imposées à ces installations.

Secteurs UIa, UIb et UIc

- **Les établissements ou installations à destination : de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, d'industrie ou d'entrepôts commerciaux** à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,

- **Les dépôts et aires de stockage** liées aux établissements ou installations autorisées à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.

Secteurs UIa et UIc

- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation,

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés.

Secteur UIcs

Ce secteur est soumis à une servitude d'attente de projets conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme qui limite la constructibilité des nouvelles constructions et installations.

Ne sont autorisés que les travaux et installations ayant pour objet le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 100 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- LES RISQUES ET NUISANCES

Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

- L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :
 - le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996

- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.

- o La **R.D. 301** est de **catégorie 2**.
- o Les voies **R.D. 11**, la **Bretelle d'échanges A (RD 301 / RD370)** sont de **catégorie 4**.

Dans une bande de **250 m** pour les voies de **catégorie 2**, de **30 m** pour les voies de **catégorie 4** et de **10 m** pour les voies de **catégorie 5**, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe V figurant au présent règlement.

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe V du règlement.

Risque d'inondation pluviale.

Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures...). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

Terrains alluvionnaires compressibles.

Le plan de zonage 1/2 matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe VI.

- LES PROTECTIONS

Secteur UIpr

Par arrêté préfectoral, le secteur Pr. au sein du périmètre de protection rapproché du captage F5 d'Ezanville s'impose en tant que servitude publique au présent règlement du PLU.

L'arrêté préfectoral est joint au dossier des « Annexes » du PLU.

Secteur UIpe

Toute activité nouvelle ou existante doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur, dans le cadre de la réglementation applicable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ZONE UI et secteur UIpr

Les accès et la voirie de la zone UI devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. **L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.**

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est obligatoire d'assurer, dans la limite de la faisabilité technique, une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde.

Secteur UIpr

La création de bassin de rétention d'eau non étanche est interdite.

3 - AUTRES RESEAUX

a) Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA RD 301

Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul portées au plan de zonage ; elles ne peuvent être édifiées à moins de **20 mètres** de la bordure de la route départementale.

Zone UI et secteur UIpr

L'implantation des constructions par rapport aux voies de la zone UI et du secteur UIpr devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

Secteur UIa sauf secteurs UIb et UIc

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **4 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Secteur UIb

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Secteur UIc

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **10 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...)

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

Secteurs UIa, UIb et UIc

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie, hormis les châssis fixes équipés de verres translucides et les pavés de verre, doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec **un minimum de 4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,

- que les baies respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- que les conditions définies à l'annexe I du présent règlement soient respectées.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes etc...).

Zone UI et secteur UIpr

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de terrain devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à cette zone.

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

Aucune prescription

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder **40%** de la superficie totale du terrain.

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...)

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UI et secteur UIpr sauf secteurs UIa, UIb et UIc

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du sol fini ne peut excéder **12 mètres**.

Le plateau du sol fini ne pourra excéder un plateau de nivellement fixé à 95,00 NGF

Secteurs UIa, UIb et UIc

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 mètres**.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à une hauteur identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, Compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Zone UI et secteur UIpr sauf secteurs UIa, UIb et UIc

Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de **25%** minimum de la superficie du terrain. (Voir « définitions » en annexe I du règlement).

Seront pris en compte dans le pourcentage des espaces libres les toitures végétalisées pondérées à 50% de la surface de toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 20 cm.

Secteurs UIa , UIb et UIc

Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de **30%** minimum de la superficie du terrain. (Voir « définitions » en annexe I du règlement).

Secteur UIc

Marge d'isolement paysagère

Les marges d'isolement paysagère figurée au plan de zonage 1/2 en limites de zone industrielle devront comporter au moins deux rangées d'arbres de haute tige complétées par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former écran.

**SECTION 3 –
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET
INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

ARTICLE UI 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

**ARTICLE UI 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

CHAPITRE UZ

Zone aéroportuaire

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- **Les constructions ou installations à destination d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2,
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes**
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
--

- **Les établissements ou installations de toute nature nécessaires au fonctionnement du service aéroportuaire** à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,

- **Les dépôts et aires de stockage** liées aux établissements ou installations autorisées à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.

- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation,

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés,

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- LES RISQUES ET NUISANCES

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mis en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures...). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe VI.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune prescription

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public .

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. **L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.**

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est obligatoire d'assurer, dans la limite de la faisabilité technique, une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde.

3 - AUTRES RESEAUX

a) Electricité-Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
--

À l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service aéroportuaire, 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 **10 m.**

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...)

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

En limite de la zone aéroportuaire, les constructions doivent respecter une marge d'isolement qui ne sera pas inférieure à la hauteur du bâtiment avec un minimum de **10 m.**

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes etc...).

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

Aucune prescription

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

L'application de ces prescriptions doit toutefois être compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER « AU »

CHAPITRE AU 1

Zone d'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble à usage d'habitation, pouvant comporter des activités tertiaires et des équipements d'intérêt général.

Elle comprend les secteurs **AU1a**, **AU1b**, qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 3, 10 et 14.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les constructions à destination :
 - **d'hébergement hôtelier**
 - **d'industrie**
 - **d'exploitation agricole ou forestière**
 - **d'entrepôt**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE AU1 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone AU 1 devra se faire sous forme d'une opération d'ensemble et conformément aux principes et aux directives d'aménagement indiquées dans le document intitulé « les orientations d'aménagement »

Sous réserve d'avoir satisfait aux conditions préalables d'aménagement :

L'urbanisation de la zone est autorisée selon le schéma de principe défini dans le document « Orientations d'aménagement » et si les équipements propres à la zone sont respectés :

- Le projet ne doit pas rendre inconstructibles les parcelles situées au-delà de la zone,
- La retenue des eaux pluviales devra être effectuée,
- Une haie taillée et les arbres de haute tige devront être plantés dans la marge de recul indiquée au plan de zonage 1/2,
- L'urbanisation peut être exécutée par tranches opérationnelles.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les groupements de constructions à usage principal d'habitation,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes,
- Les équipements publics et d'intérêt général,
- Les constructions à destination :
 - de bureaux et de services.

à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

- La démolition de bâtiments et de clôtures,
- Les clôtures,
- Les affouillements et les exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Secteur AU1b

Sont autorisés

- **Les constructions à usage d'habitation** sous réserve qu'en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs ou individuels, elles présentent un pourcentage de logements locatifs sociaux calculé ainsi :

Opération comprenant jusqu'à 15 logements :

25% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social

Opération comprenant plus de 15 logements :

30% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social

Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure.

Ceci s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division.

Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

Sont admis sans être soumis aux conditions préalables d'aménagement d'ensemble :

- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc...)

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- LES RISQUES ET NUISANCES

Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

- L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :
 - le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
 - la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
 - les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.
- La voie **R.D. 370**, est de **catégorie 4**.

Dans une bande de **250 m** pour les voies de **catégorie 2**, de **30 m** pour les voies de **catégorie 4** et de **10 m** pour les voies de **catégorie 5**, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe V figurant au présent règlement.

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe V du règlement.

Terrains alluvionnaires compressibles.

Le plan de zonage 1/2 matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe VI.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 - 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Pour être constructible tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée

Les voies et accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Le long de la R.D. 370, l'accessibilité à la zone se fera par un accès unique défini selon le schéma de principe figurant dans le document « Orientations d'aménagement »

Pour toutes les constructions le long de la R.D. 370, les accès se feront obligatoirement par l'intérieur de la zone.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie se terminant en impasse devra être aménagée de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Caractéristiques des voies principales :

Largeur de chaussée : **6 m** avec un trottoir pour piétons d'au moins **1,50 m.** de part et d'autre de la chaussée.

Caractéristiques des voies secondaires :

Largeur de chaussée : **5 m** avec un trottoir pour piétons d'au moins **1,50 m.** de part et d'autre de la chaussée.

ARTICLE AU1 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. **L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.**

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, quelque soit l'état d'imperméabilisation du terrain, ne sera envisageable qu'à la condition d'y associer une étude hydraulique spécifique qui devra définir les dispositifs permettant de maîtriser et de traiter, si besoin, les eaux pluviales et de ruissellement. Pour ces nouveaux aménagements, tous les rejets d'eaux pluviales au réseau de collecte public devront être régulés à de 0,7 litre/seconde en prenant une pluie de projection d'occurrence cinquantennale.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings et voiries devront transiter dans un débourbeur-déshuileur avant rejet au réseau public.

3 - AUTRES RESEAUX

a) Electricité-Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

a) Télévision

Dans les groupes d'habitations, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

4 – COLLECTE DES DECHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

ARTICLE AU1 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Aucune prescription

ARTICLE AU1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Marge de recul :

Le long de la RD. 370, les constructions ne peuvent être édifiées dans la marge de recul indiquée au plan de zonage.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes etc...)

ARTICLE AU1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives .

Règle générale applicable aux marges d'isolement

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2.50 mètres.

Lorsque la moitié de la hauteur (H/2) pour les parties de mur ne comportant pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher, est supérieure à 2,50 m, cette distance (H/2) doit être prise en compte.

Pour les constructions d'une hauteur H supérieure à 7 m, cette largeur est égale à une fois et demi la hauteur de la construction (3H/2)

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...)

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc...),

ARTICLE AU1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE AU1 - 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE AU1 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteurs AU1a et AU1b

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **9 mètres**.

Les niveaux aménageables autorisés des bâtiments d'habitation sont au maximum :

- 1 rez-de-chaussée, 2 étages, 1 niveau de combles soit R+2+C,

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général d'infrastructures ou de superstructures lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE AU1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE AU1 - 12 - STATIONNEMENT

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

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE AU1 - 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Obligation de planter

- Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de **30% minimum** de la superficie du terrain. (Voir « définitions » en annexe I du règlement).
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement et voies privées doivent être plantés à raison de un arbre de haute tige au moins par **100 m²** d'espace non construit,
- **La marge de recul de 10 mètres** de profondeur figurant au plan de zonage le long de la R.D. 370 sera traitée en espace vert planté composé d'essences adaptées au climat et à la nature des sols, conformément aux recommandations de l'Orientation d'aménagement.

**SECTION 3 –
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET
INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

ARTICLE AU1 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

**ARTICLE AU1 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

CHAPITRE AU 2

Zone d'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble
à usage d'habitations mixtes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 2 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**

- Les constructions à destination :

- d'hébergement hôtelier
- de commerce
- d'industrie
- d'exploitation agricole ou forestière
- d'entrepôt

- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**

- **Les habitations légères de loisirs.**

- **Les carrières.**

- **Les décharges**

- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE AU2 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les autorisations de construire** concernant les occupations et utilisation du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée **par une opération d'aménagement d'ensemble** autorisée préalablement ou concomitamment à la délivrance de l'autorisation de construire.

- **Les établissements ou installations à destination : d'artisanat, de bureaux et de services** à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** compatibles avec la vocation de la zone.

- **Sont autorisées les constructions à usage d'habitation** sous réserve qu'en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs ou individuels, elles présentent un pourcentage de logements locatifs sociaux calculé ainsi :

Opération comprenant jusqu'à 15 logements :

25% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social

Opération comprenant plus de 15 logements :

30% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social

Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure.

Ceci s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division.

Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- LES RISQUES ET NUISANCES

Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

- L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :
 - le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
 - la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
 - les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.

- La voie **R.D. 370**, est de **catégorie 4**.

Dans une bande de **250 m** pour les voies de **catégorie 2**, de **30 m** pour les voies de **catégorie 4** et de **10 m** pour les voies de **catégorie 5**, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe V figurant au présent règlement.

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe V du règlement.

Terrains alluvionnaires compressibles.

Le plan de zonage 1/2 matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe VI.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 - 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accessibilité de la zone pour les véhicules se fera par un accès à partir de la R.D. 370.

Pour toutes les constructions le long de la R.D. 370, les accès se feront obligatoirement par l'intérieur de la zone.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE AU2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. **L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.**

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, quelque soit l'état d'imperméabilisation du terrain, ne sera envisageable qu'à la condition d'y associer une étude hydraulique spécifique qui devra définir les dispositifs permettant de maîtriser et de traiter, si besoin, les eaux pluviales et de ruissellement. Pour ces nouveaux aménagements, tous les rejets d'eaux pluviales au réseau de collecte public devront être régulés à de 0,7 litre/seconde en prenant une pluie de projection d'occurrence cinquantennale.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings et voiries devront transiter dans un débourbeur-déshuileur avant rejet au réseau public.

3 - AUTRES RESEAUX

a) Electricité-Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

a) Télévision

Dans tous les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

4 – COLLECTE DES DECHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

ARTICLE AU2 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE AU2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE AU2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes etc...).

ARTICLE AU2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE AU2 - 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE AU2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **12 m**.

Les niveaux aménageables autorisés des bâtiments d'habitation sont au maximum :

- 1 rez-de-chaussée, 3 étages, 1 niveau de combles soit R+3+C

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE AU2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE AU2 - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE AU2 - 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de **30% minimum** de la superficie du terrain. (Voir « définitions » en annexe I du règlement).

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement à créer seront plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au minimum pour 50 m² de parking.

Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

**SECTION 3 –
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET
INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

ARTICLE AU2 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

**ARTICLE AU2 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

CHAPITRE AU 3

Zone d'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble
à usage d'équipements publics ou
d'intérêt collectif

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE AU3 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone AU3 devra se faire sous forme d'une opération d'ensemble et conformément aux principes et aux directives d'aménagement indiquées dans le document intitulé « les orientations d'aménagement »

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- LES RISQUES ET NUISANCES

Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe VI.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE AU3 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, quelque soit l'état d'imperméabilisation du terrain, ne sera envisageable qu'à la condition d'y associer une étude hydraulique spécifique qui devra définir les dispositifs permettant de maîtriser et de traiter, si besoin, les eaux pluviales et de ruissellement. Pour ces nouveaux aménagements, tous les rejets d'eaux pluviales au réseau de collecte public devront être régulés à de 0,7 litre/seconde en prenant une pluie de projection d'occurrence cinquantennale.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings et voiries devront transiter dans un débourbeur-déshuileur avant rejet au réseau public.

3 - AUTRES RESEAUX

a) Electricité-Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

4 – COLLECTE DES DECHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

ARTICLE AU3 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE AU3 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes etc...)

ARTICLE AU3 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives de la zone.

En limite de la zone, les constructions doivent respecter la règle d'implantation suivante :

- 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 **4 mètres**.

CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :
aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

ARTICLE AU3 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE AU3 - 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE AU3- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 m**.

EXCEPTIONS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE AU3 - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE AU3 - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement ou dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.

Pour les équipements recevant du public, les modalités de calcul du nombre d'aires de stationnement nécessaires pourront être adaptées en fonction du mode de fonctionnement alternatif de ces équipements.

ARTICLE AU3- 13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Les parcs de stationnement seront paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de leur surface.

**SECTION 3 –
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET
INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

ARTICLE AU3 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

**ARTICLE AU3 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

CHAPITRE AU 4

Zone d'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble à usage d'habitations et d'équipements d'intérêt général.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU4 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Toutes les occupations et les utilisations du sol sont interdites**, à l'exception de celles admises à l'article 2 ;

et en particulier :

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**

- **Les habitations légères de loisirs.**

- **Les carrières**

- **Les décharges**

- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE AU4 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture de la zone à l'urbanisation et la définition de règles d'urbanisme dans la zone sont subordonnées à une modification du PLU.

Aucun type d'occupation ou d'utilisation du sol n'est en conséquence admis à l'exception :

- des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.**
- des clôtures.**

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- LES RISQUES ET NUISANCES

Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe VI.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU4 - 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune prescription

ARTICLE AU4 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune prescription

ARTICLE AU4 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE AU4 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Aucune prescription

ARTICLE AU4 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Aucune prescription

ARTICLE AU4 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE AU4 - 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE AU4 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription

ARTICLE AU4 - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aucune prescription

ARTICLE AU4 - 12 - STATIONNEMENT

Aucune prescription

ARTICLE AU4 - 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Aucune prescription

**SECTION 3 –
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET
INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

ARTICLE AU4 -14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune prescription

**ARTICLE AU4 -15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

Aucune prescription

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES « A »

CHAPITRE A

Cette zone agricole est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend les secteurs **Apr** et **Ape** qui bénéficient de dispositions particulières à l'article 1, 2 et 4.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les constructions à destination :
 - **d'hébergement hôtelier**
 - **d'habitations**, hormis celles autorisées à l'article 2
 - **de bureaux**
 - **de commerce**
 - **d'industrie**
 - **d'entrepôt**
 - **d'artisanat**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes **à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.**
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les dépôts de véhicules.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature.**
- **Les aires de stationnement ouvertes au public.**
- **Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public**

Secteur Apr

Sont interdits :

- l'implantation de bâtiment d'élevage.
- les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers.
- les dépôts de fumiers sauf s'ils sont épandus dans les quarante huit heures.
- dans la cadre des activités agricoles, les installations de stockages et de préparation de produits phytosanitaires à l'exception de celles réalisées dans les nouveaux corps de ferme. Dans ce cas, elles doivent répondre aux normes techniques du moment et, notamment, être munies de cuvette de rétention étanche dont le volume doit permettre d'éviter tout risque de débordement. Le stockage de produits phytosanitaires se fait dans un local clairement identifié, spécifiquement réservé à cet usage, aéré ou ventilé, fermé à clef et à l'entrée duquel sont affichées les consignes de sécurité.
- dans la cadre des activités agricoles, les installations de stockages et de préparation de produits fertilisants à l'exception de celles réalisées dans les nouveaux corps de ferme.
- dans la cadre des activités agricoles, les aires de remplissage et de rinçage des appareils de traitements par phytosanitaires à l'exception de celles réalisées dans les nouveaux corps de ferme.

L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite.

Par arrêté préfectoral n° 2016-13171 du 25 avril 2016 pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, les implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code de l'environnement et classables dans les rubriques 1000 à 1999 et 2500 à 2599 de la nomenclature en vigueur à la date de parution de l'arrêté précité au recueil des actes administratifs de l'Etat et annexée à l'article R. 511-9 du code de l'environnement sont interdites. Toutefois, les installations classables dans les rubriques précitées qui sont ou seraient nécessaires à l'exploitation des établissements ou des activités existants à la date de parution de l'arrêté préfectoral d'autorisation du captage sont autorisées dans les conditions visées à l'article suivant.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- **Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation**, à raison d'un logement par exploitation et dans la limite d'une surface de plancher de 250 m².

- **L'extension et l'aménagement des habitations existantes** régulièrement autorisées, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 250 m².

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
- . les constructions provisoires et les caravanes ;
- . les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m².

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

Secteur Apr

Dans les conditions de l'arrêté préfectoral n° 2016-13171 du 25 avril 2016 pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, joint au dossier des « Annexes » du PLU, les implantations des autres installations classées ne peuvent être admises que si les dispositions d'aménagement et d'exploitation mises en place sont aptes à prévenir tout risque de pollution de la nappe captée par le puits.

Ces dispositions prises au titre du code de la santé publique sont décrites dans le dossier de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation au titre du code de l'environnement. En vue de protéger la ressource, des prescriptions particulières ou complémentaires peuvent être imposées à ces installations.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- LES RISQUES

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mis en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures...). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints au dossier des « Annexes » du PLU.

- LES PROTECTIONS

Éléments paysagers à protéger : les sentes identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage ½ font l'objet des protections prévues aux articles A 3, en application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Secteur Apr

Par arrêté préfectoral, le secteur Pr. au sein du périmètre de protection rapproché du captage F5 d'Ezanville s'impose en tant que servitude publique au présent règlement du PLU. L'arrêté préfectoral n° 2016-13171 du 25 avril 2016 est joint au dossier des « Annexes » du PLU.

Secteur Ape

Toute activité nouvelle ou existante doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur, dans le cadre de la réglementation applicable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

SENTES ET CHEMINS PIETONNIERS

Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage 1/2 et 2/2 devront être préservés en application de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant :

- ✓ le Chemin de l'Aérodrome
- ✓ le Chemin du Haut de Bonnières
- ✓ le Chemin des Monts
- ✓ le Chemin d'Ezanville à Belloy-en-France
- ✓ le Chemin de l'Isle Benoist
- ✓ le Chemin de la Croix des Noyers
- ✓ le Chemin de Luzarches
- ✓ le Chemin du Bois
- ✓ le Chemin d'Ezanville à Mesnil Aubry

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Toutefois, en l'absence de desserte par le réseau public et seulement dans ce cas, un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est autorisé .

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. **L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.**

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est obligatoire d'assurer, dans la limite de la faisabilité technique, une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde.

Secteur Apr

La création de bassin de rétention d'eau non étanche est interdite.

La création de puisard de collecte de réseaux de drainage agricole est interdite.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **10 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc...)

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. À défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec **un minimum de 4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes etc...).

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

Aucune prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 m**. Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments d'exploitation agricole et les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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 en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

**SECTION 3 –
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET
INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

ARTICLE A 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

**ARTICLE A 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »

CHAPITRE N

Cette zone naturelle est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend les secteurs **Npr** et **Npe** qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 1, 2 et 4.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - **d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2
 - **d'équipements publics ou d'intérêt collectif**, hormis celles autorisées à l'article 2
 - **d'hébergement hôtelier**
 - **de bureaux et de services**
 - **de commerce**
 - **d'artisanat**
 - **de locaux industriels**
 - **d'exploitation agricole ou forestière**
 - **d'entrepôts**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au site son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de sports et de loisirs.**
- **Les dépôts de toute nature.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**

Secteur Npr

- Les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers sont interdits.
- Les dépôts de fumiers sont interdits sauf s'ils sont épandus dans les quarante huit heures.
- L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif**, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle (notamment l'extension du cimetière) et sous réserve d'une bonne intégration au paysage,
- **L'extension et l'aménagement d'équipements existants de sports et de loisirs, ainsi que les installations à destination de sports et de loisirs ne comportant pas de construction** à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement.
- **Les aires de stationnement** nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- **L'extension et l'aménagement des logements** destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 150 m².
- **la réalisation d'une tranchée** dans le cadre des travaux de dépollution du site des anciens établissements OMG Vasset.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- LES RISQUES

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mis en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures...). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe VI du présent règlement.

- LES PROTECTIONS

Éléments paysagers à protéger : les sentes identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles N 3, en application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Secteur Npr

Par arrêté préfectoral, le secteur Pr. au sein du périmètre de protection rapproché du captage F5 d'Ezanville s'impose en tant que servitude publique au présent règlement du PLU.

L'arrêté préfectoral n° 2016-13171 du 25 avril 2016 est joint au dossier des « Annexes » du PLU.

Secteur Npe

Toute activité nouvelle ou existante doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur, dans le cadre de la réglementation applicable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

SENTES ET CHEMINS PIETONNIERS

Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage 1/2 et 2/2 devront être préservés en application de l'article L 151.38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant :

- ✓ le Chemin de l'Aérodrome
- ✓ le Chemin de Moisselles
- ✓ le Chemin d'Ezanville à Belloy-en-France
- ✓ le Chemin de l'Isle Benoist

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. **L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.**

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est obligatoire d'assurer, dans la limite de la faisabilité technique, une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde.

Secteur Npr

La création de bassin de rétention d'eau non étanche est interdite.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ou en retrait d'au moins **6 m**.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les conditions définies à l'annexe I du présent règlement soient respectées.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...).

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

Aucune prescription

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 m**. Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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 ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Une demande d'autorisation de défrichement est obligatoire pour tout massif supérieur à 1 ha, conformément à l'arrêté préfectoral n°2003-059, du 15 septembre 2003.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisés classés, toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit ; toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation.

**SECTION 3 –
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET
INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

ARTICLE N 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

**ARTICLE N 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

ANNEXES

I	Définitions	116
II	Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU	138
III	Normes de stationnement	139
IV	Retrait-gonflement des sols argileux	146
V	Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des transports terrestres.	149
VI	Risque d'exposition au plomb	158

ANNEXE I - DEFINITIONS

SOMMAIRE

	Pages
Zonage	122
Occupation du sol	125
Voirie	127
Terrain	129
Implantation, forme et volume des constructions	131
Hauteur	138
Surface de plancher	140
Divers	141

INDEX ALPHABETIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

DESIGNATION	PAGE	DESIGNATION	PAGE
Adaptations Mineures	141	Mise en demeure d'acquérir	140
Acrotère	138	Modification, extension, surélévation du bâti	137
Affouillement de sol	125	Parcelle	129
Alignement	132	Préemption urbain (Droit de)	142
Annexes	125-140	Secteur	122
Déclaration d'utilité publique	140	Servitude d'utilité publique	142
Dérogation	140	Surface de plancher	140
Emplacement réservé	124	Terrain	128
Emprise et plate forme d'une voie	127	Terrain naturel-sol fini	139
Espace boisé classé	124	Voirie	126
Espaces verts libres en pleine terre	129	Voie publique, privée, en impasse	127
Exhaussement de sol	124	Voirie et réseaux divers (VRD)	130
Groupe d'habitations	125-137	Zonage	122
Hauteur	138	Zone	122
Installations classées	125	Zone naturelle	123
Implantation des constructions	131-133	Zone agricole	123
Limites séparatives d'un terrain	131	Zone urbaine	122
Lotissement	131	Zone à urbaniser	122
Marge d'isolement	135	Zone d'activité	123
Marge de recul	131	Zone non aedificandi	128

Z O N A G E

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONAGE

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, N, A ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A ...).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UG, ...).

ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés 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. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

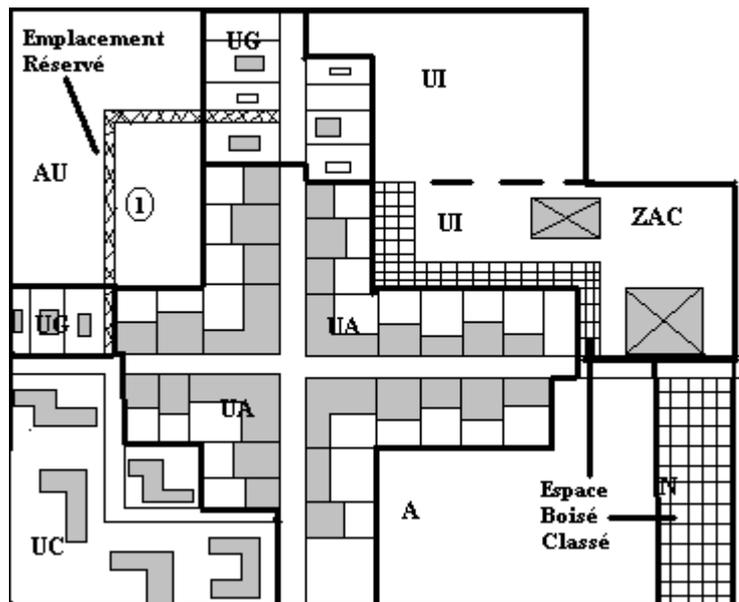
ZONES D'ACTIVITES

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.



EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichage est interdit.

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

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 mètres.

ANNEXES

Les « constructions annexes » sont définies comme des constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines .

EMPRISE AU SOL :

Article R*420-1 du Code de l'urbanisme modifié par décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

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.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSEE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

LOTISSEMENT :

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lotissement est constitué dès le 1^{er} détachement.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable ou un permis de construire.

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'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 POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

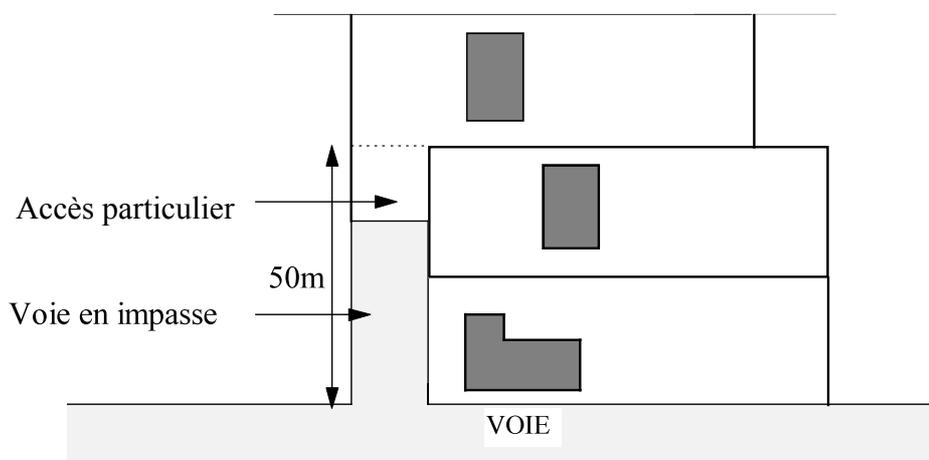
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

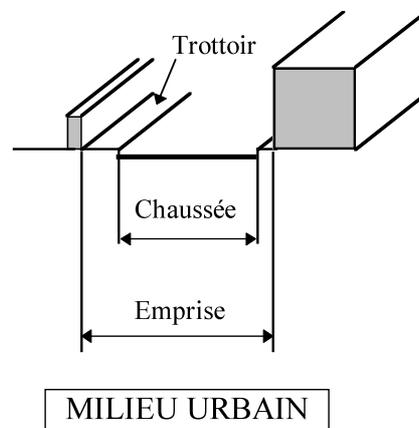
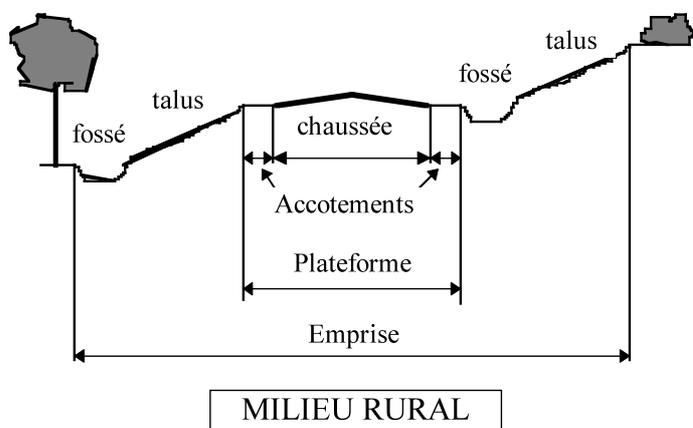


ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



TERRAIN

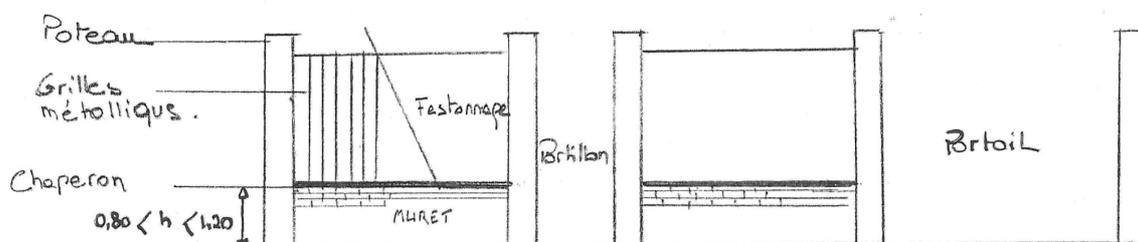
ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur le fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond à l'espace (servitude de passage, indivision...) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

CLOTURE

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise la limite entre le domaine privé et le domaine public. Elle est élevée sur l'alignement (actuel ou futur).

Caractéristiques d'une clôture :



ESPACES VERTS LIBRES EN PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comportera que le passage éventuel de réseaux (électricité, eaux potable, usées, pluviales)
- il doit pouvoir recevoir des plantations

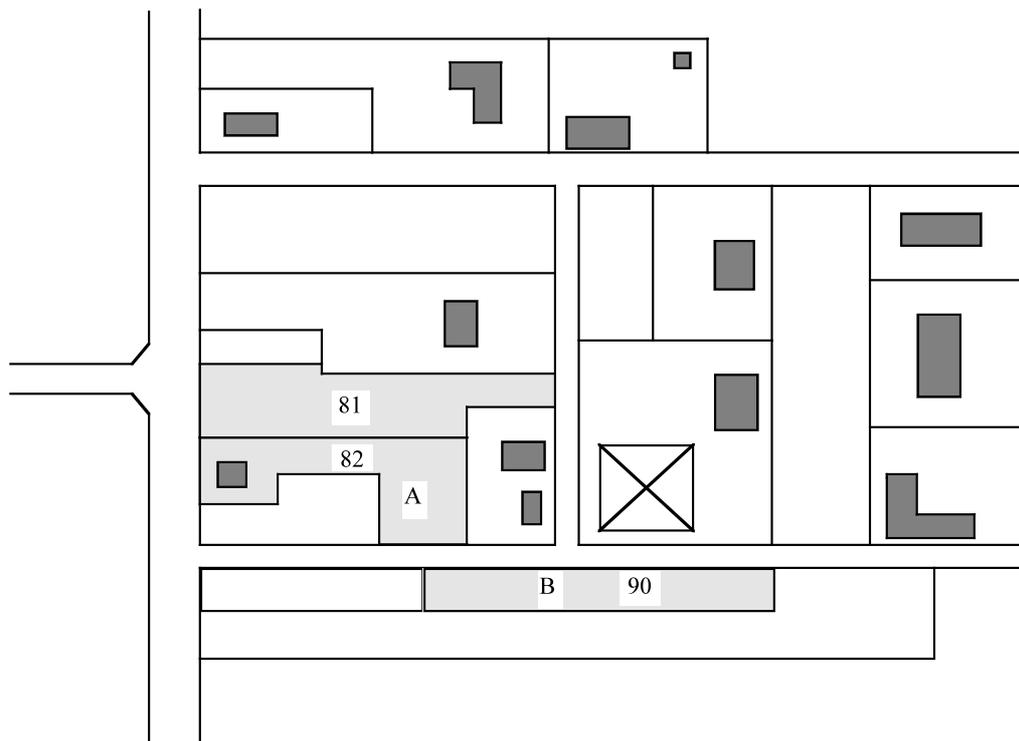
Les aires de stationnement, leurs accès ainsi que les espaces aménagés en dalles alvéolées engazonnées sont exclus des surfaces de pleine terre.

Les toitures végétalisées sur une épaisseur de terre végétale minimale de **20 cm** pourront être prises en compte dans le calcul des espaces verts en pleine terre après application d'un coefficient de pondération de **50%** de la surface de toiture végétalisée.

Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

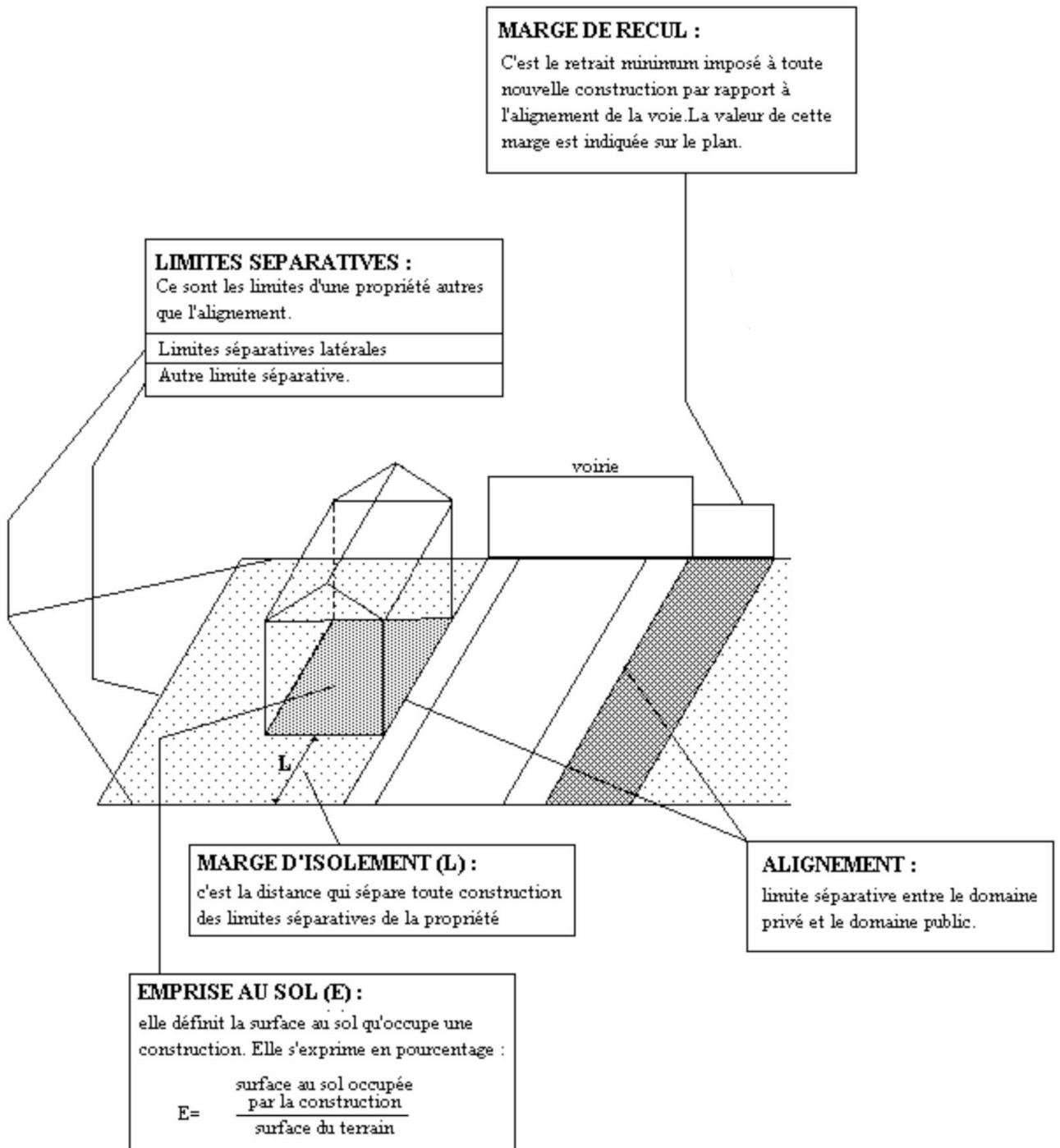
VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et 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.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Voir définitions et exemples pages suivantes.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...) .

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

TYPE D'IMPLANTATION

- Ordre continu

Implanter le bâtiment à l'alignement de la voie de limite en limite de propriété.

Affirmer l'urbanisation plus dense du quartier

Privilégier les systèmes de porches desservant les espaces de parkings et jardins à l'arrière de la parcelle.



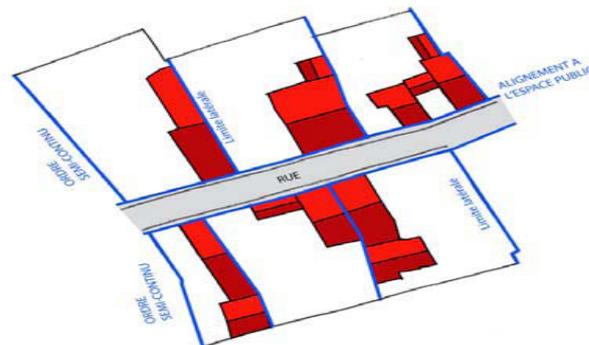
- Ordre semi-continu

Implanter au moins une partie du bâtiment à l'alignement sur l'espace public.

Un mur pourra venir marquer l'alignement sur le restant du linéaire.

L'objectif est de créer une aération du tissu urbain tout en préservant la structuration linéaire de la rue.

L'implantation sur une limite séparative permet de disposer au mieux de l'espace végétal de la parcelle.



LIMITES SEPARATIVES

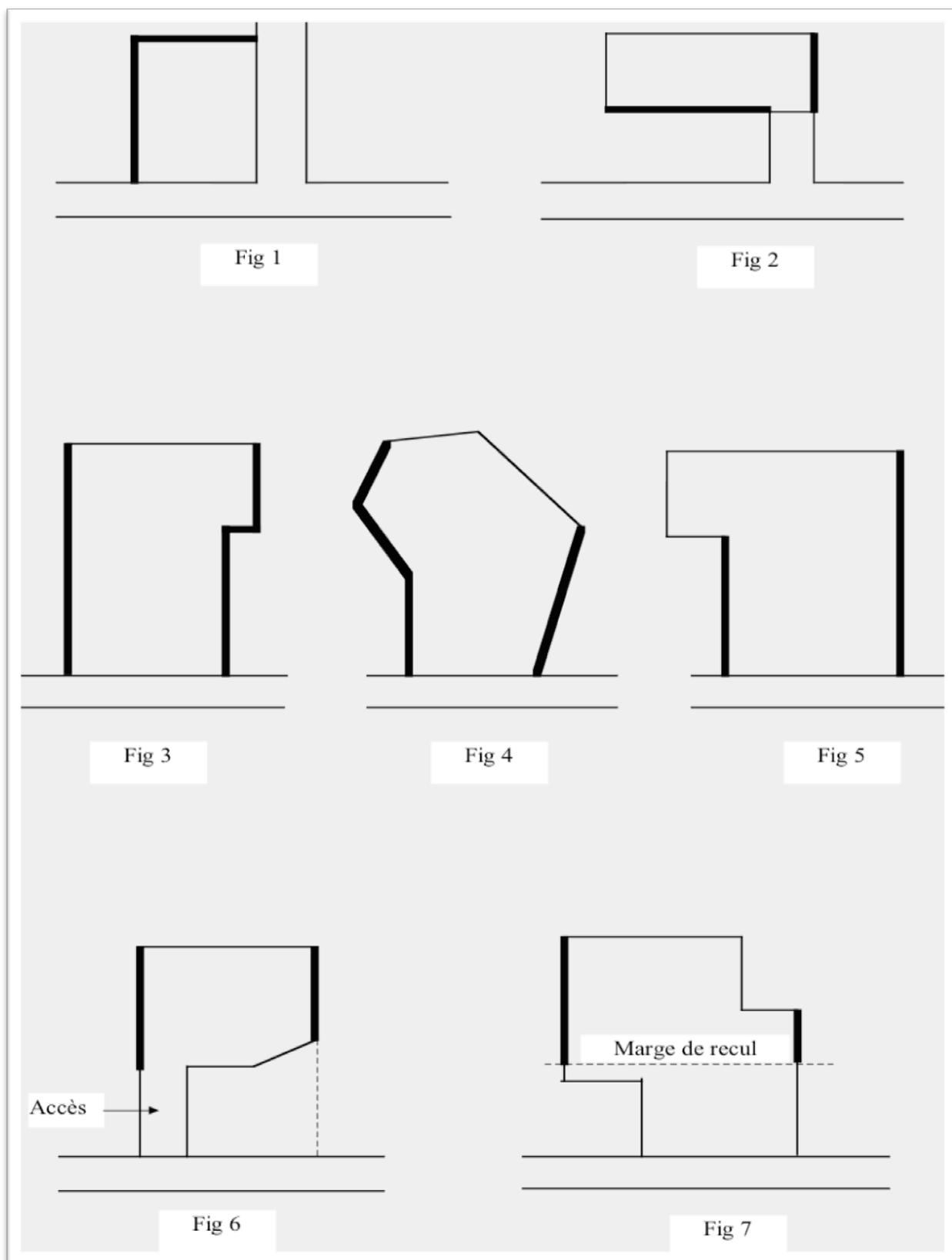
Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.



MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire-voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

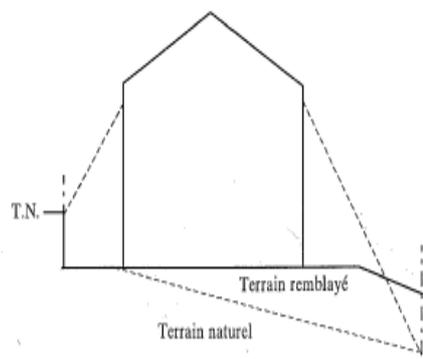
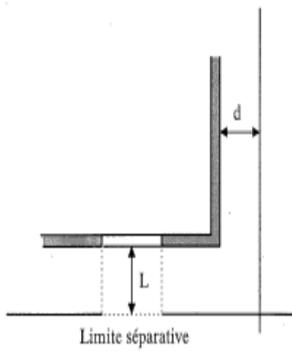
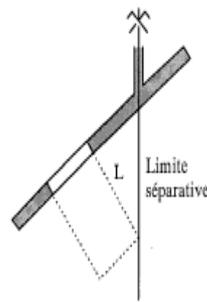
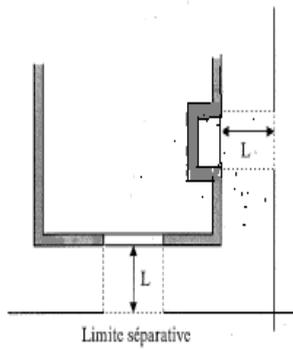
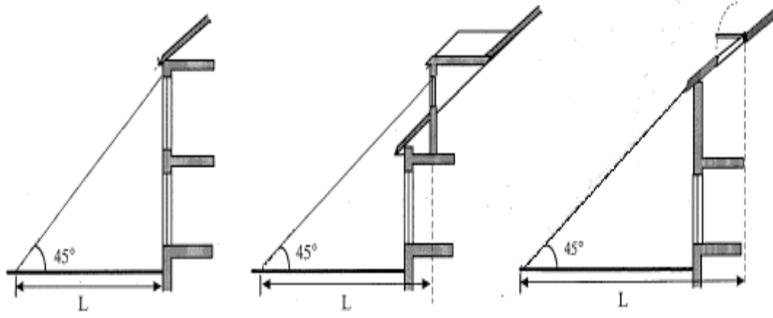
Ne sont pas pris en compte les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge d'isolement concernant les châssis rampants

Dans le cas de la présence d'un châssis rampant, la règle H=L se prend par rapport à la partie haute du châssis rampant.



MODIFICATION, EXTENSION OU SURÉLÉVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m²
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

HAUTEUR

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

ACROTÈRE

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures-terrasses

CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

TERRAIN NATUREL

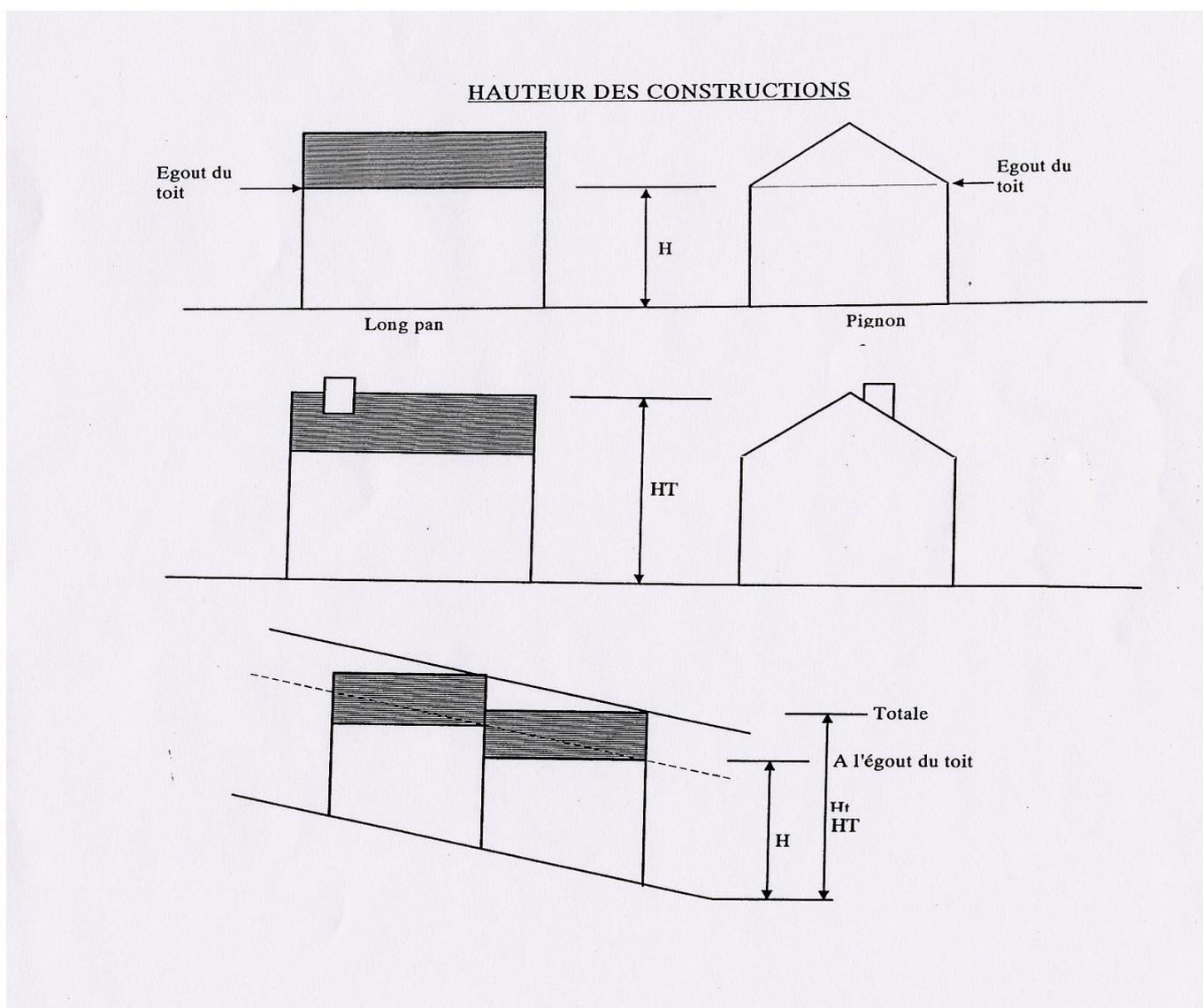
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction



SURFACE DE PLANCHER

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction résulte de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

D I V E R S

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

BÂTIMENT ANNEXE OU CONSTRUCTION ANNEXE:

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contigüe à une construction principale.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

ANNEXE II

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

Article R 111.2 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15– Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L111.15 - Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ANNEXE III – NORMES DE STATIONNEMENT

Les besoins en places de stationnement pour certaines activités varient en fonction des possibilités de desserte par les transports en commun.

Selon le Plan de Déplacement Urbain de la région Ile de France, EZANVILLE est considérée comme une commune de l'agglomération centrale desservie par les transports collectifs (TC) structurants. Ses préconisations s'imposent au PLU.

Logements :

À moins de 500 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 n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (code de l'urbanisme, article L151-36).

Dans le cas où le règlement d'un PLU comporterait des normes contraires à cette disposition, le pétitionnaire du permis de construire pourra passer outre. La définition de la « qualité de la desserte » suffisante à l'application de cette disposition doit se faire par la commune ou l'intercommunalité, au cas par cas (instruction du gouvernement du 28 mai 2014). Il est conseillé de prendre en compte, dans cette appréciation, la desserte par les transports collectifs structurants tels que définis par le PDUIF.

Commerces

Depuis le 1er janvier 2016, l'article L111-19 du code de l'urbanisme fixe la surface maximale de stationnement qu'il est possible de réaliser pour une construction à usage de commerces.

« L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

1 – LOGEMENTS

➤ A moins de 500 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 sera prévu :

Habitat individuel et habitat collectif

- 1 place par logement

➤ Au-delà de 500 mètres, il sera prévu au minimum

Habitat individuel et habitat collectif

- 2 places par maison individuelle,
- 1,5 place par logement pour l'habitat collectif. Le nombre de places calculé sera arrondi par excès.

Les places « commandées » (l'une derrière l'autre) attribuées à un même logement sont autorisées.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

- 1 place 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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Stationnement des visiteurs :

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

2 – ACTIVITÉS

2a – BUREAUX ET PROFESSIONS LIBÉRALES

➤ A moins de 500 mètres d'un point de desserte de TC structurante, il sera prévu au maximum:

- 1 place pour 55 m² de surface de plancher de bureaux,

➤ Au-delà de 500 m.

- 1 place pour 45 m² de surface de plancher de bureaux,

Il sera prévu qu'au moins 10 % des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, soient équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

2b - CONSTRUCTIONS DESTINEES A USAGE DE COMMERCE ET DE SERVICES

Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme :

« L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du

cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

2c - CONSTRUCTIONS DESTINEES A LA RESTAURATION

- 1 place pour 30 m² de salle de restaurant

2d - CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

- 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant si celui-ci est regroupé avec un hôtel
- 1 place de car par tranche de 100 chambres

2e – ACTIVITÉS A USAGE ARTISANAL, SCIENTIFIQUE, TECHNIQUE, ET INDUSTRIEL

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à usage d'activité

2 f - CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOTS

- 1 place pour 250 m² de surface de plancher d'entrepôts
- 1 place poids lourds pour 500 m² de surface de plancher d'entrepôts

Etablissement regroupant différents types de locaux :

Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires, ...
- Ateliers de fabrication et d'outillage.
- Magasins et entrepôts,

les normes de stationnement sont calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

3 – EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Clinique :

- 50 places pour 100 lits.

Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente):

Nombre de places :

- **Pensionnaires** : 2 % du nombre de chambres,
- **Visiteurs** : 10 % du nombre de chambres,
- **Personnel** : 40 % du nombre de personnes employées.

4 – EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Ecole primaire ou école maternelle : 1 place par classe et par emploi administratif

Equipements scolaires : 1 place par classe et par emploi administratif et technique

Crèches, halte-garderie : 5 à 10 places selon les possibilités de desserte offertes

Enseignement supérieur :

- 20 places de stationnement pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel)

Lycée et collège:

- 1 place de stationnement pour 20 élèves

Stationnement deux roues (couvert) :

- 1 place par tranche de 140 élèves en 1^{er} cycle.
- 1 place par tranche de 7 élèves en 2^e cycle.

5 – EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

Salle de spectacle, salle de réunion, lieux de culte, salle polyvalente à vocation locale :

1 place voiture pour 3 personnes et une place deux roues pour 10 personnes

6 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

6-1 STADES :

Automobiles :

- 60 places par terrain de sports,

Deux roues :

- 10 places par terrain,

Cars :

- 1 emplacement par terrain

6-2 TENNIS :

- 2 places VP par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

6-3 GYMNASSE :

- 30 places pour 1000 m² de surface de plancher

Deux roues :

- 20 places,

Cars :

- 1 emplacement

6-4 PISCINE :

- 5 places pour 100 m² de bassin

7 - LOCAUX OU ABRIS A VELOS

Les programmes de logements, bureaux, commerces ou d'artisanat, industrie devront prévoir des locaux ou abris vélos.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m²

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m²

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Stationnement vélo des constructions destinées aux bureaux :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et en rez-de-chaussée.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Stationnement vélo des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Stationnement vélo des établissements regroupant différents types de locaux :

Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires, ...
- Activités d'artisanat, de commerces.

Les normes de stationnement sont calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

Synthèse

Type de constructions	Superficie local à vélo
Habitation : Logements collectifs jusqu'à 2 pièces	0,75 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
Habitation : Logements collectifs de plus de 2 pièces	1,5 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureaux :	1,5 m ² pour 100 m ² de SP
Artisanat – commerces de plus de 300 m ² de surface	1 place pour 100 m ² de SP

8 – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Emplacements privés :

- dimensions normales : 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m de dégagement

- dimensions minimum : 5,00 m x 2,30 m + 5,00 m de dégagement pour un nombre limité de places

- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées : 5,00 m x 3,30m + 6,00 m de dégagement

- places groupées : 5,00 m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00 m de dégagement.

ANNEXE IV

RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décolllements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

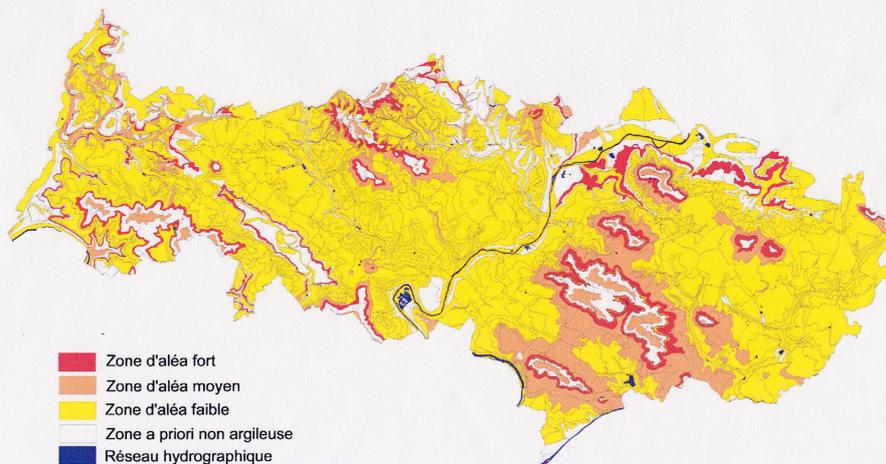
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



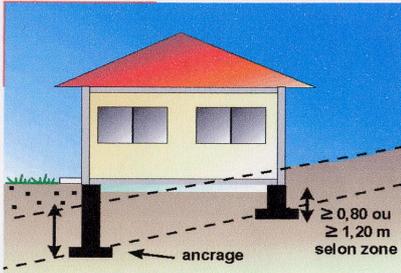
Juillet 2004



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

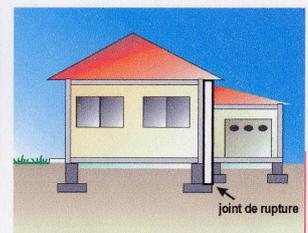
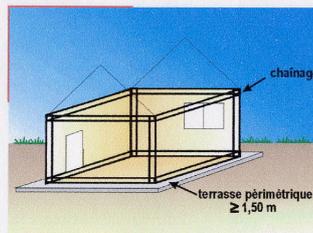


■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

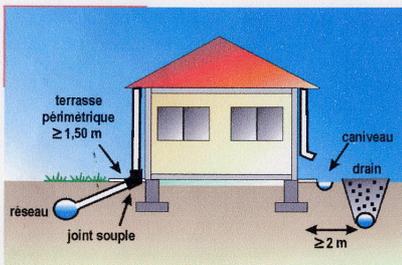
■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



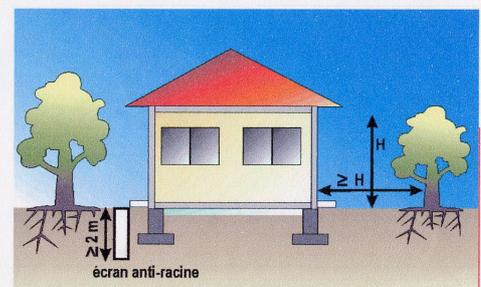
■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.



■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



ANNEXE V

**ISOLATION ACOUSTIQUE DES BATIMENTS CONTRE
LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES**



PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION
DES COLLECTIVITÉS
LOCALES DE
L'ENVIRONNEMENT
ET DE
L'AMÉNAGEMENT
Bureau de l'Urbanisme
et des Affaires Foncières

02.016

Cergy-Pontoise, le

ARRETE

**Portant classement des
infrastructures de transports terrestres dans la
Commune de Ezanville
au titre de la lutte
contre le bruit.**

**LE PREFET DU VAL D'OISE,
CHEVALIER DE LA LEGION
D'HONNEUR**

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

VU la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

VU le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

VU le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté ministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

VU l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

VU l'avis du conseil municipal de la Commune de Ezanville en date du : 25/07/01,

SUR la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise;

ARRETE :

Article 1^{er} : Les dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans la Commune de Ezanville aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

Article 2 : Les tableaux suivants donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain.

Les tableaux A1 et A2 concernent les infrastructures de transports terrestres – routières et ferroviaires – existantes, et les tableaux B1 et B2 concernent les infrastructures – routières et ferroviaires – en projet.

Tableau A1

N° Réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de la voie	Cat	Largeur maximale
Autoroutes, routes nationales, routes départementales						
RN1:1	RN1	Limite commune Moisselles	Bret A/B	ouvert	2	250 m
RN1:2	RN1	Bret A/B	Fin de l'échangeur RN1/RD370	ouvert	2	250 m
RN1:3	RN1	Fin de l'échangeur RN1/RD370	Vers Piscop	ouvert	2	250 m
RD11:1	Avenue Jean Rostand	Limite commune Moisselles	Limite commune Domont	ouvert	4	30 m
RD370:1	RD370	Limite commune Domont	Bret B	ouvert	4	30 m
RD370:2	RD370	Bret B	Bret A	ouvert	4	30 m
RD370:3	Rte Domont/Grande Rue/Rte d'Ecouen	Bret A	Limite commune Ecouen	ouvert	4	30 m
Bret A	Echangeur RN1/RD370	RD370	RN1	ouvert	4	30 m
Bret B	Echangeur RN1/RD370	RN1	RD370	ouvert	5	10 m
Voies communales						
1:1	Rue de la Gare	Limite commune Piscop	Avenue du Mal Foch	ouvert	4	30 m
2:1	Avenue du Mal Foch	Rue de la Gare	Sections en sens unique	ouvert	4	30 m

Tableau A2

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
325	Ligne d'Épinay-Villetaneuse à le Tréport-Mers	2284	BV Sarcelles-St Brice	Bv Montsoul-Maffliers	ouvert	2	250 m

Tableau B1 :

n° Réf	Nom de la rue ou voie	début tronçon	fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
Pas de route projetée classable sur la commune de Ezanville						

Tableau B2 :

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
Pas de ligne projetée classable sur la Commune de Ezanville						

N.B. :

Définition des colonnes des tableaux A1 et B1 :

La première colonne correspond au numéro d'identification du tronçon de voie concerné ou sa dénomination. Un même axe est divisé en plusieurs tronçons présentant des caractéristiques homogènes.

La deuxième colonne précise, le cas échéant, le nom de la rue correspondant au tronçon classé.

Les troisième et quatrième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La cinquième colonne donne la nature du bâti environnant. Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme NF S.31-130.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit : ceux-ci sont déterminés à l'aide de la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Il arrive parfois que le secteur affecté par le bruit d'une portion de voie située sur une commune voisine s'étende sur le territoire communal de Ezanville. Dans ce cas, le tronçon concerné apparaît dans le tableau A1 *en italique*.

Définition des colonnes des tableaux A2 et B2 :

La première colonne donne le numéro de la ligne du réseau ferré national concernée.

La deuxième colonne précise le nom de la liaison correspondante.

La troisième colonne correspond au numéro du tronçon concerné de voie classée.

Les quatrième et cinquième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

* La largeur des secteurs affectés par le bruit est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 96 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Les copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont annexées au présent arrêté.

Article 4 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit définis à l'article 2 sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 " acoustique : Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U";
- à une distance de l'infrastructure(*) de 10 mètres, augmentée de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

(*) Cette distance est mesurée : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, pour les infrastructures routières et à partir du bord extérieur de la voie la plus proche, pour les infrastructures ferroviaires.

Article 5 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, et sera affiché pendant un mois dans la mairie de la Commune de Ezanville. Il entrera en vigueur à compter de l'accomplissement de la dernière formalité de publicité.

Article 6 : Le présent arrêté sera tenu à la disposition du public dans les lieux suivants:

Préfecture et Sous-Préfecture de Sarcelles,
Direction Départementale de l'Equipement,
Mairie de la Commune de Ezanville.

Article 7 : Les tableaux A1, A2, B1, B2, la cartographie de classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, figureront au nombre des annexes au Plan d'Occupation des Sols. Ces documents porteront référence de l'arrêté préfectoral correspondant et indication des lieux où il peut être consulté.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Monsieur le Maire de Ezanville dans les documents graphiques du Plan d'Occupation des sols.

Article 8 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

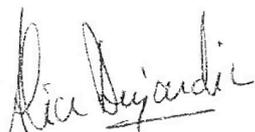
- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Sarcelles
- Monsieur le Maire de Ezanville
- Monsieur le Président du réseau Ferré de France
- Monsieur le Directeur de la S.N.C.F. Région Paris Nord
- Monsieur le Président du Conseil Général du Val d'Oise
- Monsieur Directeur Départemental de l'Equipement du Val d'Oise.

FAIT A CERGY-PONTOISE LE 28 JAN. 2002
LE PREFET,

Pour ampliation

Pour le PRÉFET,
Le Chef du Bureau des Affaires
Foncières et de l'Urbanisme

Signé : Jean-Michel BÉRARD


Alice DUJARDIN

Classement des infrastructures des transports terrestres

Loi du 31 décembre 1992

Commune d'EZANVILLE

LEGENDE

Réseau existant



Catégorie 5

Catégorie 4

Catégorie 3

Catégorie 2

Catégorie 1

Réseau projeté

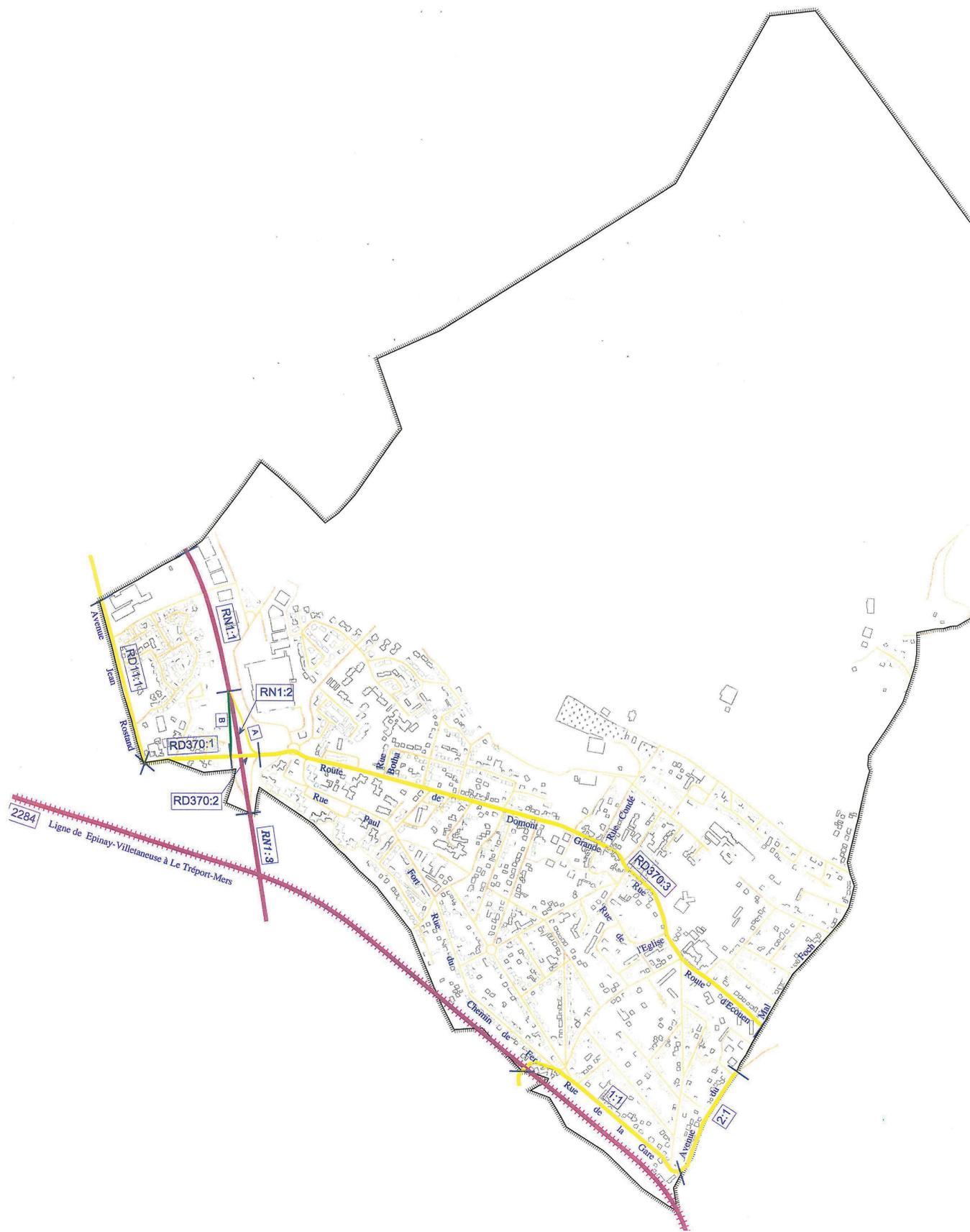


Sylvie BERNET

Novembre 2001

Echelle: 1/10.000

Réalisé par le S.G.I. / E.G.R. - DDE 95



PLAN LOCAL D'URBANISME d'EZANVILLE
REGLEMENT

ANNEXE VI

RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DU VAL D'OISE



MINISTÈRE DE L'EMPLOI
ET DE LA SOLIDARITÉ

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
DU VAL-D'OISE

N° 965

Le Préfet du Val d'Oise,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le code de la santé publique et notamment ses articles L 1334-5, R 32-2 et R 32-8 à R 32-12,

VU le code de l'urbanisme et notamment son article R123-19,

VU le code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999 fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb pris pour l'application de l'article R 32-12 du code de la santé,

VU la circulaire DGS/VS3 n° 99/533 UHC/QC/18 n°99-58 du 30 août 1999 relative à la mise en œuvre et au financement des mesures d'urgence sur le saturnisme,

VU la saisine par le préfet des maires de chaque commune du département du Val d'Oise par courrier en date du 25 février 2000,

VU l'avis des conseils municipaux des communes du département du Val d'Oise,

VU le compte-rendu de la réunion du conseil départemental d'hygiène du 19 octobre 2000 au cours de laquelle les maires du Val d'Oise ont été invités à présenter leurs observations sur le projet,

VU l'avis du conseil départemental d'hygiène émis au cours de sa séance du 3 novembre 2000,

VU l'arrêté préfectoral définissant les conditions d'affichage en mairie du présent arrêté,

CONSIDÉRANT que les peintures ou revêtements intérieurs contenant du plomb ont été largement utilisés dans les bâtiments jusqu'en 1948 et que ceux-ci sont répartis sur l'ensemble des communes du département,

CONSIDÉRANT les résultats des diagnostics réalisés sur différentes communes du département,

CONSIDÉRANT qu'il est souhaitable, en raison des cas de saturnisme survenus dans le Val d'Oise, que les acquéreurs d'immeubles d'habitation soient informés de la présence de peintures au plomb afin qu'ils intègrent ce risque dans la gestion de leur bien,

SUR PROPOSITION de Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : L'ensemble du département du Val d'Oise est classé zone à risque d'exposition au plomb.

ARTICLE 2 : Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé. Il est réalisé selon les modalités prescrites par l'article R 32-10 du code de la santé publique.

ARTICLE 3 : Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité d'entretien ou de réparation de cet immeuble.

ARTICLE 4 : Aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par l'accessibilité au plomb si l'état mentionné à l'article 2 n'est pas annexé aux actes susvisés.

ARTICLE 5 : L'état mentionné à l'article 2 est dressé par un contrôleur technique agréé au sens de l'article L111-25 du code de la construction et de l'habitation ou par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

ARTICLE 6 : Cet état devra être établi conformément aux recommandations méthodologiques prévues conjointement par les ministères chargés de la santé et du logement.

ARTICLE 7 : Une note d'information, conforme au modèle pris par arrêté ministériel, doit être annexée à tout état des risques d'accessibilité, lorsque celui-ci révèle la présence de revêtements contenant du plomb.

ARTICLE 8 : Lorsque l'état des risques révèle la présence de revêtements contenant du plomb, il doit être communiqué sans délai par le propriétaire aux occupants de l'immeuble.

ARTICLE 9 : Lorsque l'état des risques révèle une accessibilité au plomb au sens de l'article R 32-2 du code de la santé publique, le vendeur ou son mandataire en transmet sans délai copie au préfet, direction départementale des affaires sanitaires et sociales.

ARTICLE 10 : La publicité du présent arrêté en mairie est assurée conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 1005 du 22 décembre 2000.

ARTICLE 11 : Mention de l'arrêté sera insérée dans deux journaux diffusés dans le Val d'Oise.

ARTICLE 12 : Le présent arrêté prendra effet à compter du 15 février 2001.

ARTICLE 13 : Monsieur le secrétaire général de la préfecture, messieurs les sous-préfets, monsieur le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales, monsieur le directeur départemental de l'équipement, mesdames et messieurs les maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour ampliation

Pour le Directeur,
L'Ingénieur du Génie Sanitaire


Christine RICOUX

Cergy, le

22 DEC. 2000

LE PREFET

signé

NICHEL NATHIEU