

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

**SEANCE DU 5 OCTOBRE 2023**

L'an deux mil vingt-trois, jeudi 5 octobre, à 19h34, le Conseil municipal de la Commune de PONTOISE légalement convoqué le 29 septembre 2023, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville, salle du Conseil, sous la présidence de Madame Stéphanie VON EUW, Maire, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (art L 2121-7) et sous la Présidence de Monsieur François DAOUST pour la note 2-3 relative au bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU et approbation du projet.

**NOMBRE DE CONSEILLERS :**

39

**MEMBRES PRESENTS :**

Mme Stéphanie VON EUW – M. François DAOUST – Mme Anne FROMENTEIL – M. Robert DUPAQUIER – Mme Léna MOAL – M. Laurent LAMBERT – Mme Laetitia BELLEVILLE-DEWALLE – M. Sébastien BLANCHARD – Mme Schahrazade DELAMARE – M. Patrick MORCELLO – Mme Marie-Claude CABARRUS – M. Sébastien GUERY – Mme Céline ALVES PINTO – M. Philippe ROUDEN – Mme Céline KALNIN – Mme Monique LEFEBVRE – M. Emmanuel PEZET – Mme Annick FERRE – M. Rémi BOUXOM – M. Raoul NKAMWA – M. Rolland DELHORBE – Mme Marie-Christine DEJARDIN – Mme Béatrice BURY – Mme Armelle LEGRAND-ROBERT – M. François FROMANGÉ – M. Pascal BOURDOU – Mme Agnès IRRMANN – M. Jean-Michel ADAM – \*Mme Sandra NGUYEN DÉROSIER – M. Matthieu DREVELLE – Mme Florence CHAMBON – M. Gérard BOMMENEL.

\* est arrivée à 20h après le vote de la note 2-3 sans avoir donné pouvoir durant son absence.

**MEMBRES ABSENTS EXCUSES AVEC POUVOIR :** (en vertu de l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales)

M. Laurent LEBAILLIF a donné pouvoir à Mme Céline KALNIN.  
Mme Stéphanie PACKERT a donné pouvoir à Mme Marie-Claude CABARRUS.  
Mme Karine LAVENU a donné pouvoir à Mme Léna MOAL.  
M. Gérard SEIMBILLE a donné pouvoir à M. Pascal BOURDOU.

**MEMBRES ABSENTS EXCUSES :**

Mme Karima OUMOKRANE.

**MEMBRES ABSENTS :**

M. Mehdi BOUHANNA.  
Mme Sandrine PARISE-HEIDEIGER.

**DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE :**

M. Emmanuel PEZET est désigné en qualité de secrétaire de séance.

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-095-219505005-20231009-084\_2023-DE

## DÉLIBÉRATION N°84/2023

**OBJET : BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU ET APPROBATION DU PROJET**

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme, et notamment l'article L.153-47,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 octobre 2011 puis modifié le 17 décembre 2015 et mis en révision le 21 décembre 2017,

VU l'arrêté municipal n° 2023/169 en date du 9 mars 2023 qui engage la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU,

VU la délibération du Conseil municipal du 6 juillet 2023 qui définit les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU,

VU le courrier transmis le 8 juin par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) valant avis conforme sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du PLU de Pontoise,

VU les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) émis, le 6 juin 2023 par Réseau de Transport d'Electricité (RTE), le 23 juin 2023 par la Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France et le 27 juillet 2023 par le Conseil départemental du Val d'Oise,

VU le projet de modification simplifiée n°1,

**OUI** l'exposé de Monsieur Robert DUPÂQUIER, rapporteur,

**CONSIDÉRANT** qu'une modification simplifiée du PLU est nécessaire afin de permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte logements/commerces en lieu et place du centre commercial des Louvrais qui dépérit depuis la fermeture de certains commerces,

**CONSIDÉRANT** que la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) émet un avis conforme sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du PLU de Pontoise,

**CONSIDÉRANT** qu'une mise à disposition du public du projet de modification a été organisée du lundi 24 juillet 2023 au vendredi 15 septembre 2023 inclus,

**CONSIDÉRANT** que le bilan de la mise à disposition du public est le suivant :

- Deux observations émises dans le registre mis à disposition du public sur des sujets qui ne concernent pas le projet de modification du PLU,

- Les trois Personnes Publiques Associées, dites PPA, (RTE, Chambre d'Agriculture et le Conseil Départemental du Val d'Oise), qui ont émis un avis, indiquent ne pas avoir de remarque à formuler sur le projet de modification simplifiée qui leur a été transmis le 5 juin 2023.

REÇU EN PREFECTURE

Le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-095-219505005-20231009-084\_2023-DE

**CONSIDERANT** que le projet de modification doit être approuvé par l'organe délibérant,

**APRES AVIS** du Bureau municipal en date du 12 septembre 2023 et de la Commission Ressources en date du 27 septembre 2023,

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE** : Stéphanie VON EUW quitte la salle et ne prend part ni aux débats ni au vote

**ARTICLE 1** : **TIRE** le bilan suivant suite à la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU :

- Deux observations émises dans le registre mis à disposition du public sur des sujets qui ne concernent pas le projet de modification du PLU,
- Les trois Personnes Publiques Associées, dites PPA, (RTE, Chambre d'Agriculture et le Conseil Départemental du Val d'Oise), qui ont émis un avis, indiquent ne pas avoir de remarque à formuler sur le projet de modification simplifiée qui leur a été transmis le 5 juin 2023.

Ce qui signifie que le projet ne nécessite pas d'être modifié.

**ARTICLE 2** : **APPROUVE** le projet de modification simplifiée du PLU en vigueur tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**ARTICLE 3** : **DIT** que la présente délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Fait et délibéré à Pontoise le 5 octobre 2023

Certifié exécutoire

Compte tenu de la transmission

En Préfecture le

De la publication le

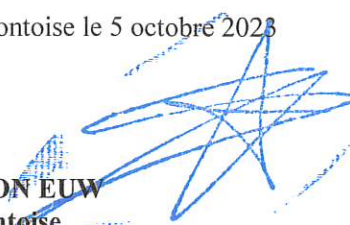
Fait à Pontoise le

Le Maire

09 OCT. 2023  
09 OCT. 2023  
09 OCT. 2023  
Pour le Maire et par délégation  
Corentin MONCOMBLE  
Directeur Général des Services



Stéphanie VON EUW  
Maire de Pontoise



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-095-219505005-20231009-084\_2023-DE

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE



**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Mars 2023

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-095-219505005-20231009-084\_2023-DE

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Liste des pièces

1. Arrêté municipal d'engagement de la procédure
2. Notice explicative
3. Additif au rapport de présentation
4. Règlement
5. Plan de zonage

Nota : Les autres pièces du PLU : PADD, OAP et Annexes ne sont pas concernées par la présente modification simplifiée.

DÉPARTEMENT
VAL D'OISE
COMMUNE
PONTOISE

RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE



ARRETE N° 2023 / 169 .....

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) N°1 - ACTUALISATION

**Le Maire de Pontoise,**

**Vu** le code général des collectivités territoriales,

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-45 à L153-48,

**Vu** l'ordonnance n°2021-11 du 05/01/2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

**Vu** le décret n°2012-290 du 29/02/2012 relatif aux documents d'urbanisme,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 octobre 2011 puis modifié le 17 décembre 2015,

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 21 décembre 2017 qui lance la procédure de révision générale du PLU,

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 8 juillet 2021 qui prend acte du débat sur le PADD,

**Vu** l'arrêté municipal n° 432/2021 en date du 23 novembre 2021 qui engage la procédure de modification simplifiée du PLU,

**Considérant** l'état de friche du Centre commercial des Louvrais sis rue Henri Dunant depuis la fermeture de certains commerces,

**Considérant** la nécessité de requalifier ce site situé au cœur du quartier des Louvrais pour lui redonner un attrait et répondre aux besoins de la population notamment en matière de commerces et de logements,

**Considérant** qu'il convient de procéder à une modification simplifiée du document d'urbanisme pour permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte rue Henri Dunant,

**Considérant** la nécessité de créer un secteur de la zone UC pour adapter les règles de l'article 6 du règlement afin d'autoriser les saillies dans la marge de reculement de 8 mètres par rapport à l'alignement du bâti, et de supprimer un emplacement réservé,

**Considérant** que ces modifications ne relèvent pas du champs d'application de la procédure de modification de droit commun dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (art L153-41 du CU) :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction ;
- Soit de diminuer les possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.



**Considérant** que cette modification peut donc revêtir une forme simplifiée suivant le code de l'urbanisme,

**Considérant** que cette procédure est menée à l'initiative de Madame Le Maire,

## ARRÊTE

**Article 1 :** **ABROGE** l'arrêté municipal n° 432/2021 en date du 23 novembre 2021 qui engage la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au regard de la redéfinition du projet.

**Article 2 :** **ENGAGE** une procédure de modification simplifiée du PLU dans l'objectif de :

- Créer un secteur UCc,
- Adapter les règles de l'article 6 du règlement afin d'autoriser les saillies dans la marge de reculement de 8 mètres par rapport à l'alignement du bâti,
- Supprimer l'emplacement réservé n°3 qui était prévu afin de pouvoir relier les rues Matisse et Dunant.

**Article 3 :** **INDIQUE** que conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Pontoise, l'exposé des motifs, et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de cette mise à disposition seront précisées par délibération du conseil municipal.

**Article 4 :** **DIT** que les mesures de publicité du présent arrêté seront mises en œuvre, conformément à l'article R153-21 du code de l'urbanisme :

- Affichage à la mairie de Pontoise pendant un mois
- Mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Val d'Oise
- Publication au recueil des actes administratifs de la commune.

**Article 5 :** **DIT** que la Direction Générale des Services de la Ville, Monsieur le Préfet du Val d'Oise sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Pontoise, le **9 MARS 2023**

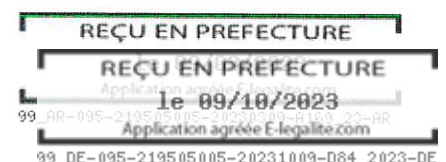
- Certifié exécutoire (Art. L2131-1 du CGCT)

- Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans un délai de deux (2) mois, à compter de sa notification pour les personnes intéressées, ou de son affichage, pour tout tiers ayant un intérêt à agir



**Pour le Maire et par délégation  
L'Adjoint au Maire en charge  
De l'Urbanisme, de la protection  
Et de la valorisation du Patrimoine**

**Monsieur Robert DUPAQUIER**



DEPARTEMENT DU VAL D'OISE



# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. NOTICE EXPLICATIVE

Avril 2023

REÇU EN PREFECTURE  
le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-095-219505005-20231009-084\_2023-DE



## **OBJETS ET MOTIFS DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pontoise a été approuvé le 20 Octobre 2011 et a ensuite fait l'objet d'une modification par délibération du Conseil municipal en date du 17 décembre 2015. Il a été mis en révision le 21 décembre 2017.

Or, pour permettre la mutation du centre commercial des Louvrais, en déshérence, en une opération résidentielle d'environ 150 logements comprenant en rez-de-chaussée quelques commerces et services et une maison médicale ainsi que du stationnement, une procédure de modification simplifiée du PLU est nécessaire.

Les motifs de la modification simplifiée N°1 du PLU engagée au titre des articles du Code de l'urbanisme L.153-45 à L.153-48 portent uniquement sur :

- La création d'un secteur UCc pour adapter les règles d'implantation par rapport aux voies (article 6 du règlement) afin d'autoriser les balcons dans la marge de reculement de 8 mètres par rapport à l'alignement
- La suppression de l'Emplacement Réservé N°3 qui était prévu afin de pouvoir relier les rues Matisse et Dunant.

Les pièces du PLU en vigueur concernées par cette procédure de modification simplifiée sont les suivantes :

- **Le plan de zonage :**

- Suppression de l'Emplacement Réservé n°3
- Création d'un secteur UCc délimité à l'assiette foncière du projet de construction.

- **Le règlement :**

- Inscription du nouveau secteur UCc dans le corps du règlement de la zone UC
- Adaptation de l'article 6 de la zone UC avec un nouveau secteur UCc

## **LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLU**

Les modifications apportées au PLU en vigueur portent sur la suppression de l'Emplacement Réservé n°3 et la création d'un secteur UCc permettant des adaptations règlementaires pour ce seul secteur.

La portée limitée des évolutions implique la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée conformément aux dispositions des articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification peut être adopté selon la procédure de modification simplifiée lorsque ces changements n'ont pas pour effet :

- de modifier les orientations du PADD ;
- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;
- de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A), naturelle (N) ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels.

## **LE CONTENU DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Le dossier de modification simplifiée contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le PLU en vigueur :

1. L'arrêté municipal du 9 mars 2023 prescrivant l'engagement d'une procédure de modification simplifiée du PLU
2. Une notice explicative
3. Un rapport de présentation constituant un additif au rapport de présentation du PLU
4. Un règlement
5. Un document graphique modifié (plan de zonage au 1/5000<sup>e</sup>) du PLU

*Les pièces inchangées (P.A.D.D., O.A.P. et pièces administratives) ne sont pas constitutives du présent dossier.*

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE



# **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3. ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION**

Avril 2023

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-095-219505005-20231009-084\_2023-DE

# SOMMAIRE

1.	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE .....	3
1.1.	Localisation de la commune .....	3
1.2.	Population et habitat.....	4
2.	ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT.....	5
2.1.	Localisation du site de la modification simplifiée et contexte .....	5
2.2.	Occupation de sol.....	7
2.3.	Milieu physique .....	8
2.4.	Pollution des sols.....	11
2.5.	Milieu naturel.....	14
2.6.	Patrimoine culturel, architectural et archéologique .....	20
2.7.	Bruit.....	24
2.8.	Risques.....	25
3.	PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU .....	29
3.1.	Modifications apportées au plan de zonage du PLU .....	29
3.2.	Modifications apportées au règlement.....	30
4.	INCIDENCES DES MODIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU .....	33
4.1.	Incidences sur le milieu naturel et paysager .....	33
4.2.	Incidences sur les risques .....	34
4.3.	Incidences sur le patrimoine, culturel, architectural et archéologique .....	34
4.4.	Incidences sur le bruit .....	34

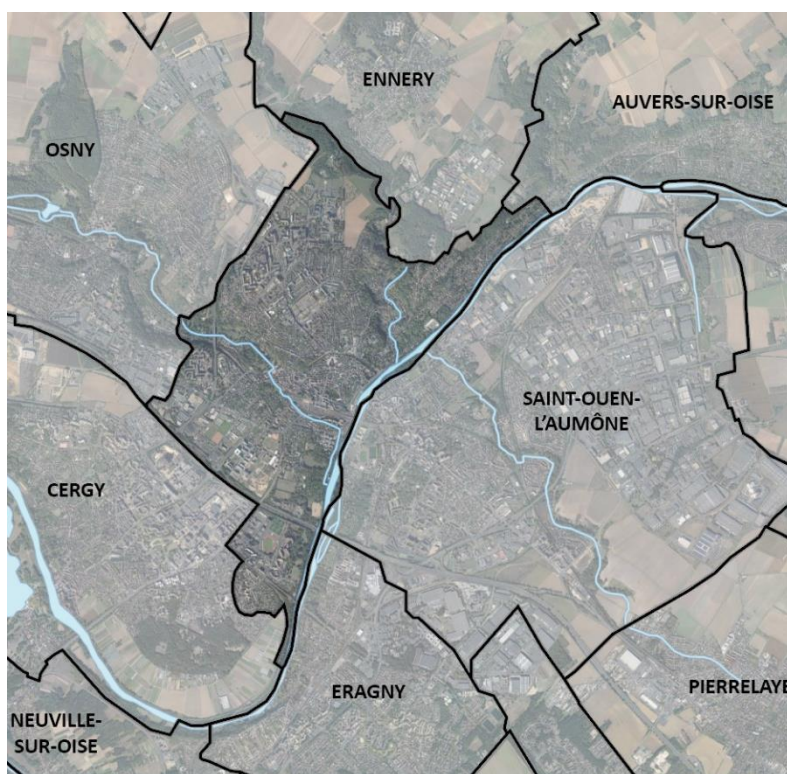
# 1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

## 1.1. Localisation de la commune

La ville de Pontoise, d'une superficie de 714 ha, est localisée au centre Sud du département du Val d'Oise, sur la rive droite de l'Oise. Elle est limitrophe de Cergy, préfecture du département, et se situe à environ 35 kilomètres du centre de Paris.



Le territoire de Pontoise est limitrophe des communes de Osny et de Cergy à l'Ouest, de Eragny au Sud, de Saint-Ouen l'Aumône à l'Est, de Ennery et d'Auvers-sur-Oise au Nord.



**La ville de Pontoise appartient à la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.**

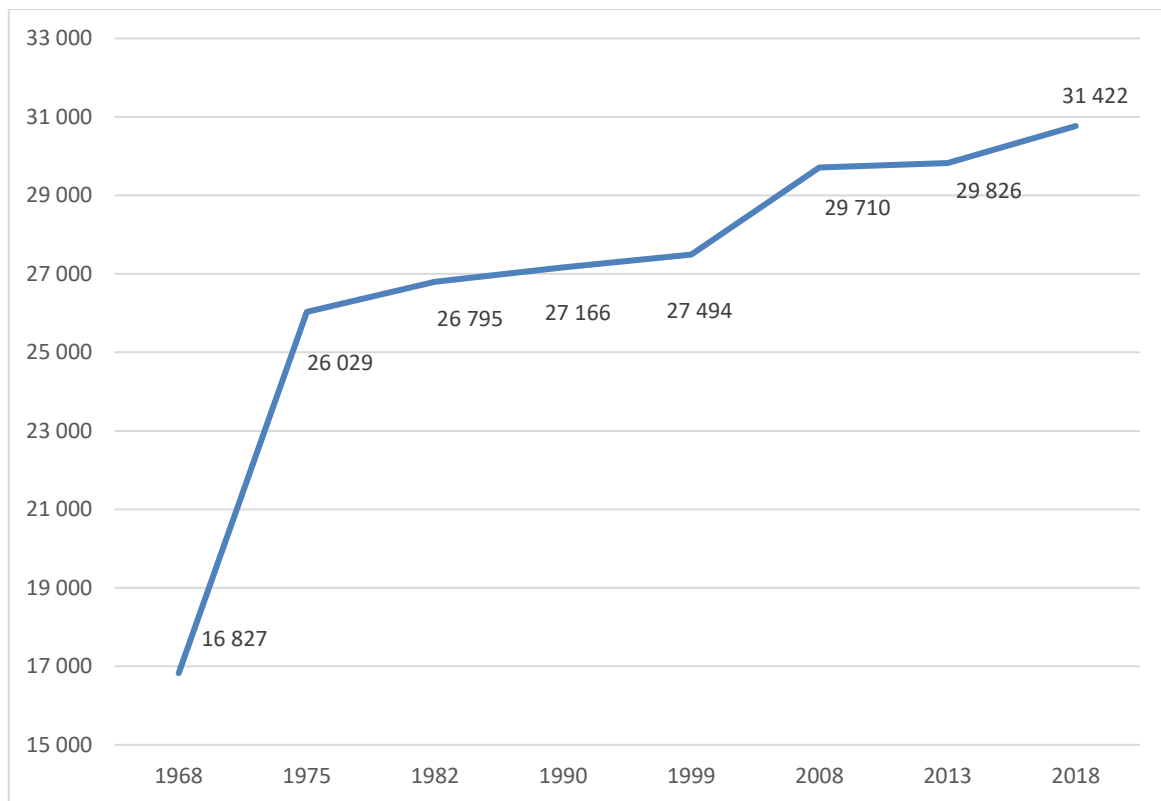
## 1.2. Population et habitat

**Pontoise compte 31 422 habitants en 2018** d'après le recensement de l'INSEE, ce qui en fait la 2<sup>ème</sup> ville de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise en poids de population (15% de la population de la CACP).

**La population de Pontoise a presque doublé ces 50 dernières années.** Le graphique ci-dessous illustre une croissance particulièrement significative (+55,7%) entre 1968 et 1975 ; croissance qui s'est inscrite dans la dynamique de la création de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise.

En revanche, sur la période 1975 /1999, l'augmentation de la population à Pontoise (+5,6%) est plus faible que celle enregistrée au niveau de la Communauté d'agglomération (+151,2%) et du département (+31,5%).

Néanmoins, depuis le début des années 2000, Pontoise connaît une reprise démographique, notamment soutenue entre 1999 et 2013 (+8,5%). Cette augmentation est supérieure à celle de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (+8,9%) et à celle du Val d'Oise (+7,4%). La dernière période intercensitaire (2013 /2018) enregistre une croissance démographique de +5,3%.

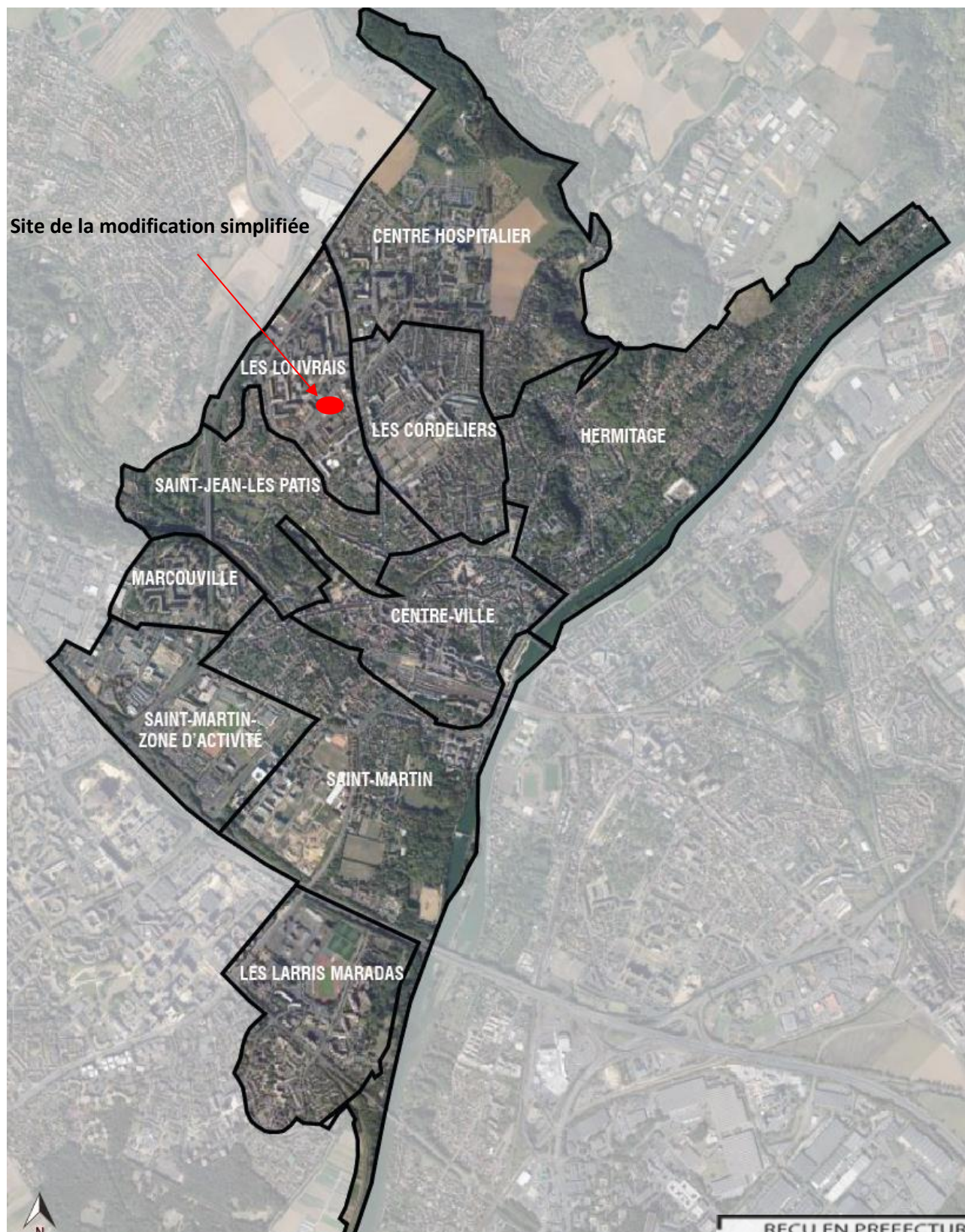


Evolution du nombre d'habitants entre 1968 et 2018 (Source : INSEE)

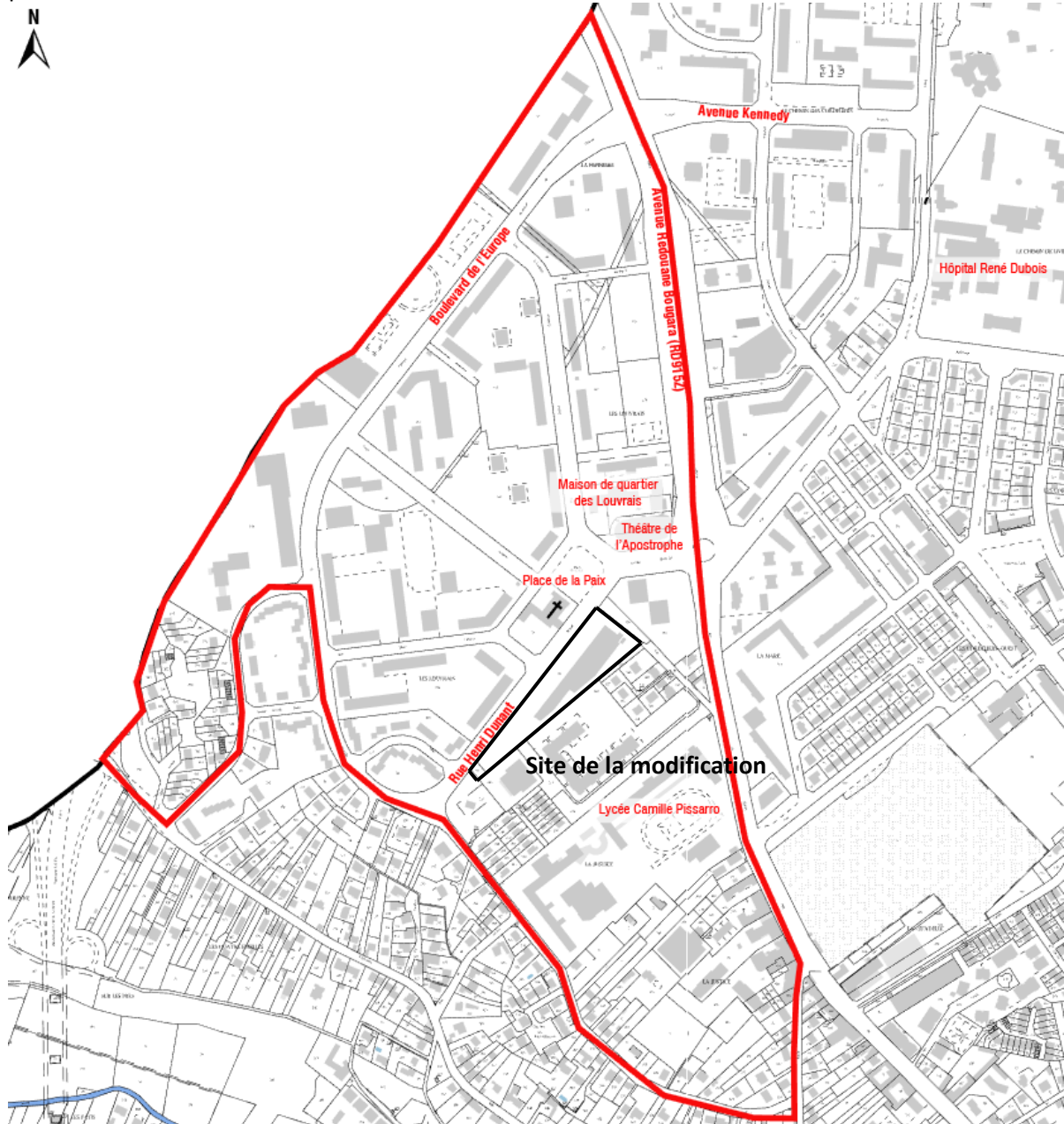
## 2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1. Localisation du site de la modification simplifiée et contexte

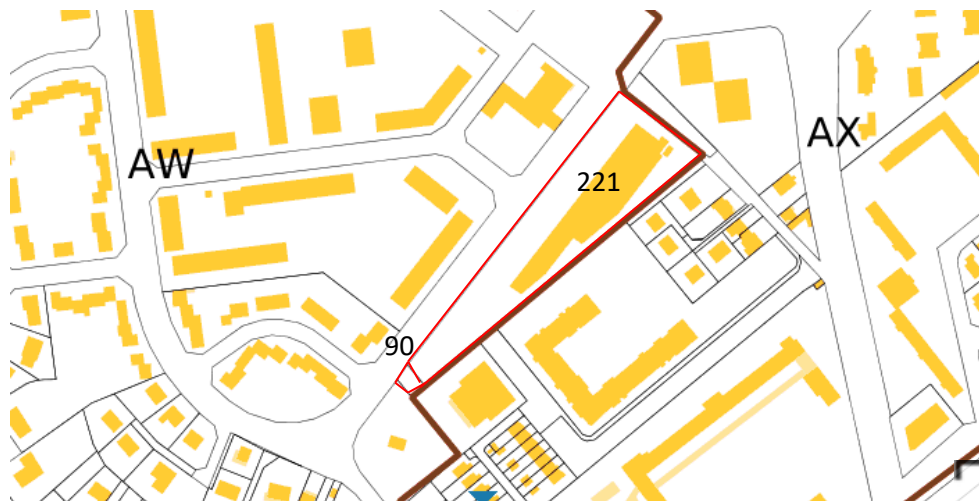
Le site de la modification simplifiée est localisé dans le quartier des Louvrais et concerne l'assiette foncière de son centre commercial d'une superficie d'environ 8 500m<sup>2</sup>.



Le site de la modification simplifiée est situé au 41 rue Dunant. Il est bordé, sur ses limites Nord et Sud, par le chemin de Chars.



Le site de la modification simplifiée est référencé au cadastre par les parcelles AWn°90 et AW n°221.





## 2.2. Occupation de sol

Le terrain d'assiette du site de la modification simplifiée est localisé dans le quartier résidentiel : Les Louvrais, comprenant de grands ensembles de logements et des équipements publics (lycée, gymnase, théâtre...).

Dans un rayon de 50 m, il est délimité par :

- au Nord, le Chemin de Chars puis des immeubles de logements collectifs avec espaces verts ;
- au Nord-Est, une zone pavillonnaire ;
- au Sud-Est, des immeubles de logements collectifs avec espaces verts ;
- Au Sud, un gymnase et une zone pavillonnaire le long de la rue Emile Henriot;
- Au Sud-Ouest, la rue Henri Dunant, puis des immeubles de logements collectifs avec espaces verts ;
- au Nord-Ouest, la rue Henri Dunant puis l'église Saint Pierre des Louvrais et le théâtre.

Le terrain d'assiette du site de la modification simplifiée est occupé aujourd'hui par le centre commercial des Louvrais qui développe une surface de plancher d'environ 2 400 m<sup>2</sup> édifié sur un sous-sol partiel. Le site dispose d'une chaufferie au gaz.

Il s'agit d'un bâtiment en rez-de-chaussée, couvert d'une toiture terrasse, construit en 1997 et détenu par une multitude de propriétaires formant une copropriété.

Il accueille aujourd'hui une boulangerie, un tabac presse, une pharmacie, un bar et deux établissements de restauration. Avec la fermeture de son alimentation générale Carrefour depuis 2018, ce centre commercial se dévitalise avec un bâti qui se dégrade et des espaces publics très peu qualitatifs.

Ce secteur se caractérise par son caractère minéral, occupé par le centre commercial, une voirie interne et des aires de stationnement aérien pour la clientèle qui ne sont plus utilisées.



## 2.3. Milieu physique

- *Topographie*

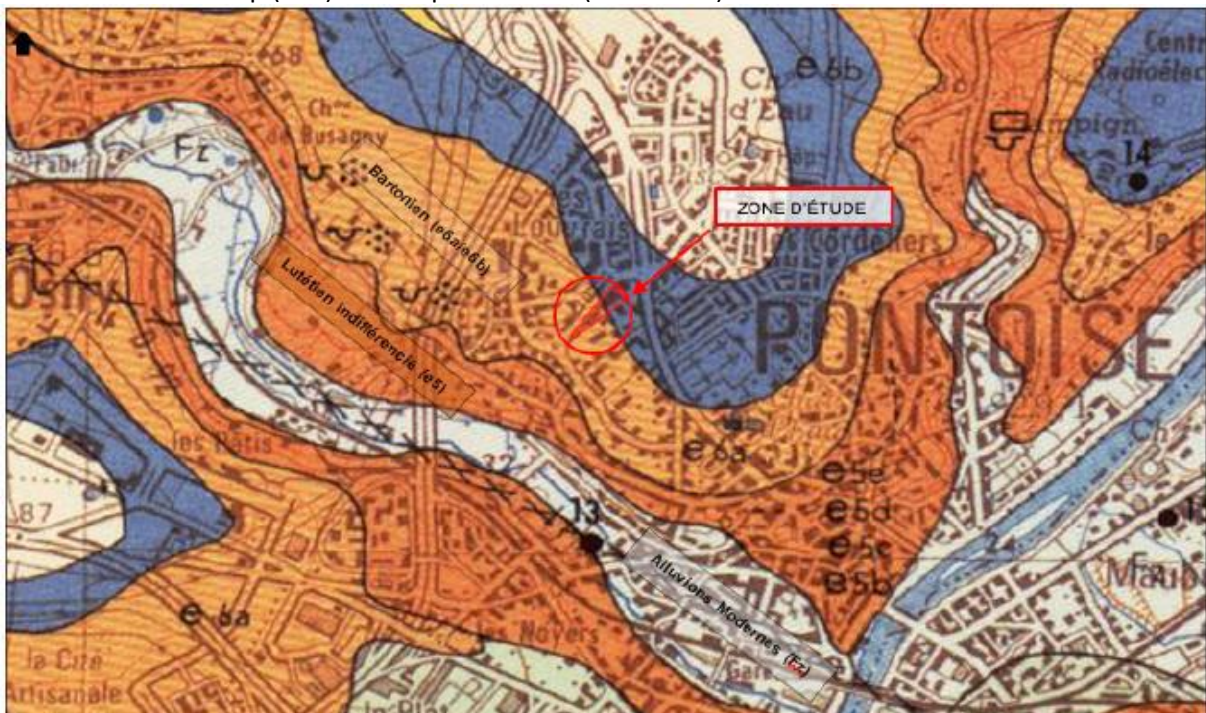
Le terrain se trouve sur les hauteurs de Pontoise.

Les hauteurs relevées sur le plan de géomètre, comprises entre 76 et 79 mètres NGF, ne présentent pas de contrainte particulière en termes de relief.

- *Géologie*

D'après la carte géologique à l'échelle 1/50.000 de Pontoise, la suite lithologique attendue est la suivante :

- Marno-calcaire de St Ouen (e6a), dans la partie haute (Nord Est)
- Sable de Beauchamp (e6b) dans la partie basse (Sud-Ouest).



Une mission géotechnique de type G2 AVP a été menée sur site qui illustre la lithologie suivante :

- Calcaire de Saint-Ouen (e6a) - en partie Nord-Est ;
- Sables d'Écouen-Ézanville et d'Aubers-Beauchamp du Bartonien (e6b) ;
- Lutétien indifférencié (Marnes et Caillasses/Caillasses à Cérithes...).

- *Eaux souterraines*

D'après les archives et les sondages de BSS au droit du site, le niveau d'eau attendu est de l'ordre de 17,9 à 20,7 m/TN, soit 58,61 à 58,69 mètres NGF au sein du Marno-Calcaire du Lutétien.

- **Eaux superficielles**

### **Le SDAGE Seine-Normandie**

Conformément à la loi n°2004-338 du 21 Avril 2004, les PLU sont soumis à une obligation de comptabilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par les SDAGE. Créé par la loi sur l'eau n°92-3 du 3 Janvier 1992, le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques.

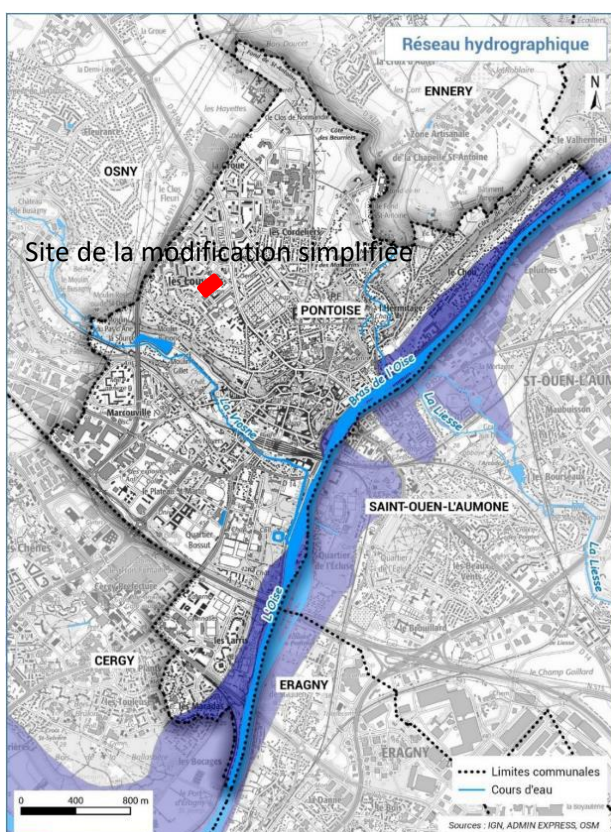
Cela, tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

Le SDAGE 2010-2015, en cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement a fixé comme ambition d'obtenir le « bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau.

**La commune de Pontoise ne fait partie d'aucun SAGE.**

### **Hydrographie locale :**

Pontoise est bordée par l'Oise à l'Est et traversée par la Viosne d'Ouest en Est. Le ru de l'Hermitage coule en direction de l'Oise au Nord-Est du territoire communal.



La zone concernée par la modification est localisée à environ :

- 490 m au Nord de la Viosne
- 1.0 km au Sud-Ouest du ru de l'Hermitage
- 1.3 km au Nord-Ouest de l'Oise.

Au regard des distances au site, ces eaux superficielles sont peu susceptibles d'être impactées par une pollution issue du site.

**Le réseau hydrographique ne concerne pas le site et reste éloigné de la présente modification simplifiée.**

## Qualité des eaux de surface

Les données sur l'état qualitatif des cours d'eau sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Nom	Etat écologique			Etat écologique global (2015)	Etat chimique global (2013)
	Etat biologique	Etat Physico-Chimique	Etat polluant spécifique		
L'Oise du confluent de l'Esches (exclu) au confluent de la Seine (exclu)	3	2	2	3	3
La Viosne de sa source au confluent de l'Oise (exclu)	3	2	2	3	2*
Le ru de l'Hermitage	-	-	-	-	-

\* Seul le mercure et ses composés ont été analysés pour identifier l'état chimique de la Viosne.

Note	Signification
<b>Etat écologique</b>	
1	Très bon
2	Bon
3	Moyen
4	Médiocre
5	Mauvais
<b>Etat chimique</b>	
1	Bon
2	Mauvais

**L'Etat écologique de l'Oise et de la Viosne est moyen**, cela est particulièrement le cas pour l'état biologique de ces deux cours d'eau. L'état physico-chimique et l'état de polluants spécifiques de ces deux cours d'eau s'avèrent être en bon état.

En ce qui concerne l'état chimique, la Viosne est considérée comme étant en très bon état, en revanche **l'Oise est polluée par des hydrocarbures aromatiques cycliques** (Benzo[k]fluoranthène).

Concernant le ru de l'Hermitage, aucune donnée n'a été recensée concernant l'état écologique et chimique du cours d'eau. En revanche, l'on peut noter que le contrat de bassin « boucle de l'Oise » fixe comme objectif la reconquête écologique des berges, dont celle du ru de l'Hermitage, sur tout ou une partie de leur parcours.

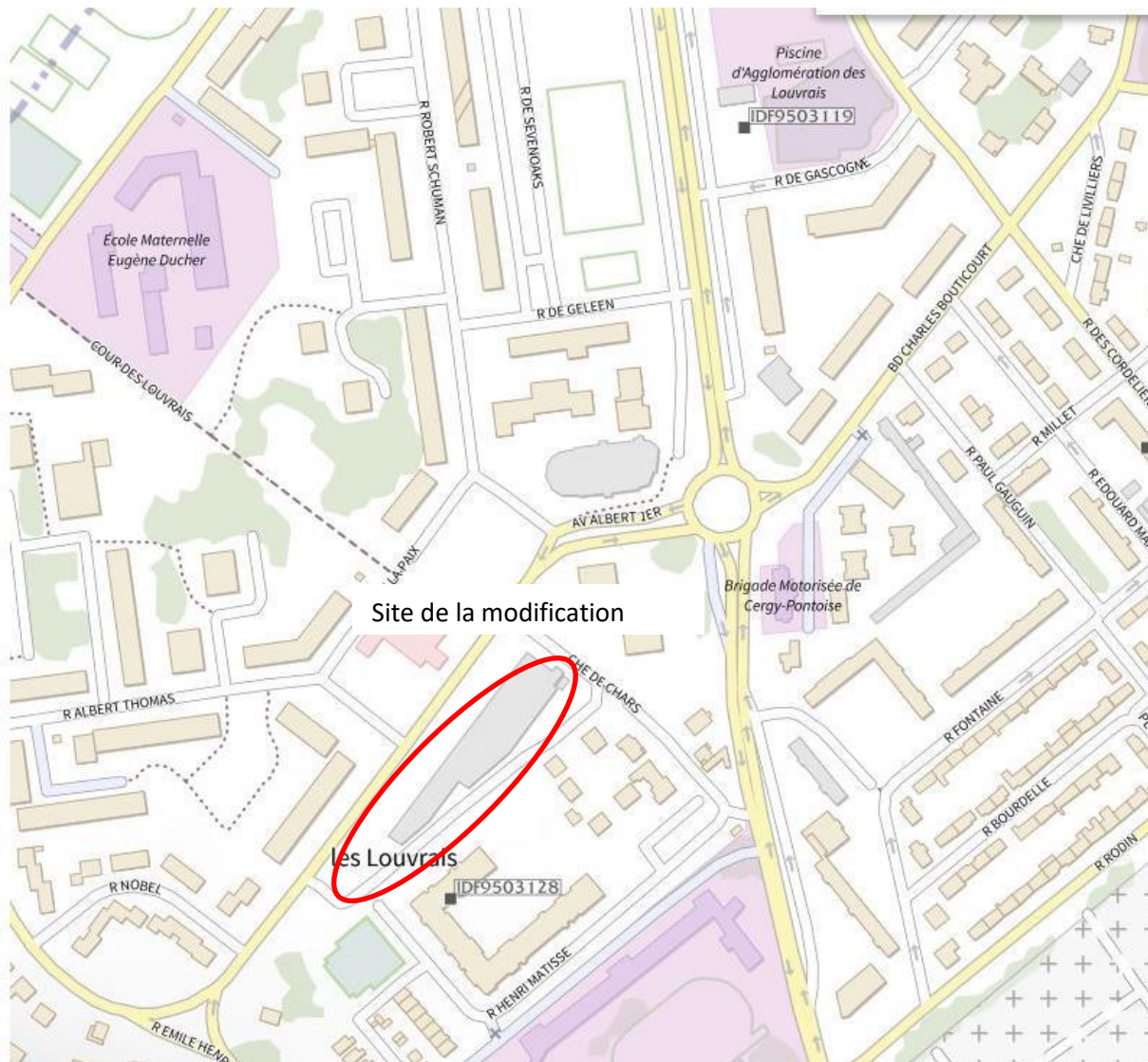
## 2.4. Pollution des sols

- *Inventaire des sites et sols pollués : base de données « BASIAS »*

La base de données BASIAS, gérée par le BRGM, recense les anciens sites industriels et activités de services qui, relevant de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), peuvent être potentiellement générateurs de pollution des sols et de la nappe.

La commune est concernée par 122 sites répertoriés dans la base de données BASIAS. Ces derniers se localisent essentiellement au niveau de la gare et dans la zone d'activité au Sud de Pontoise.

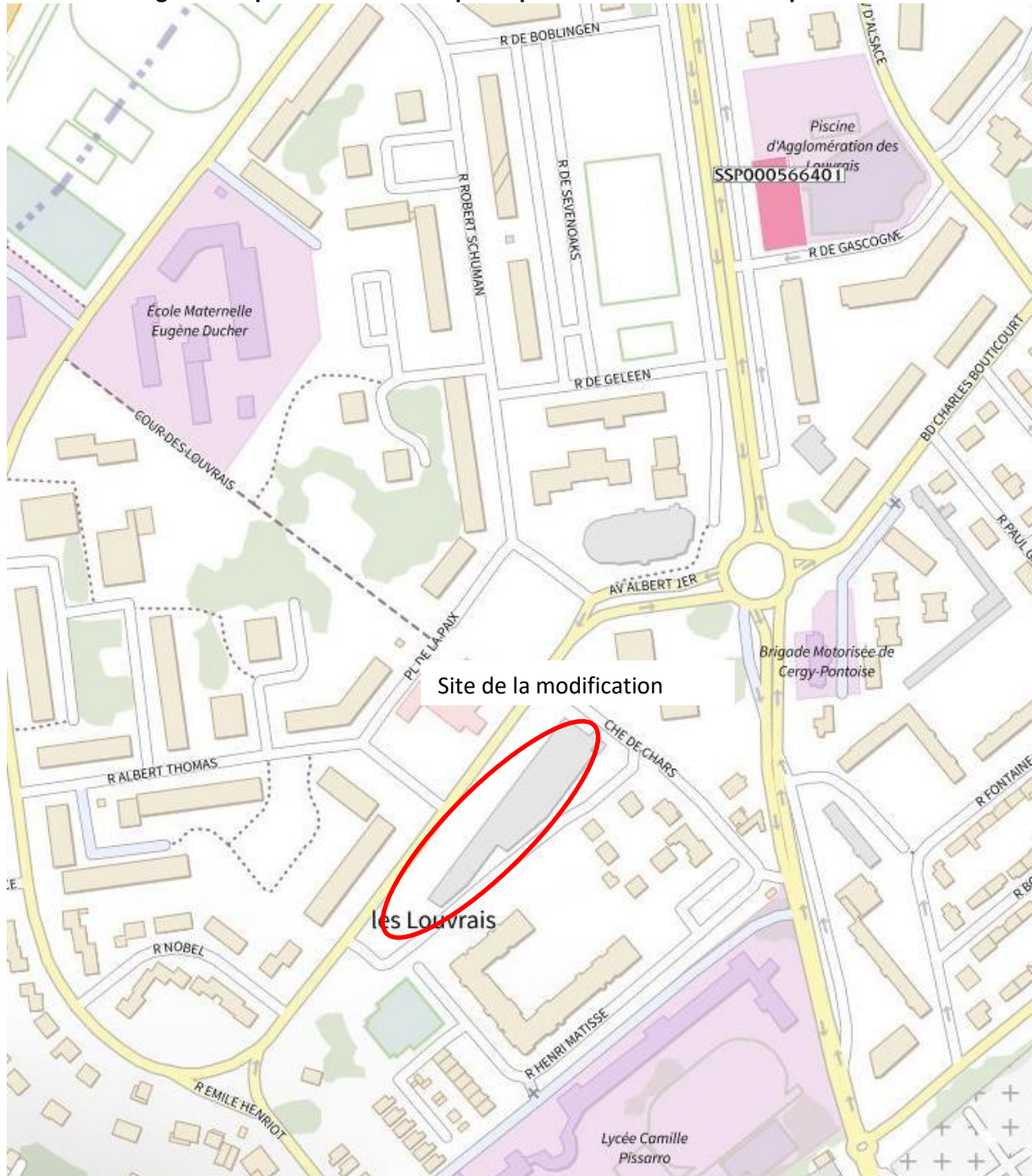
Ces sites ne concernent pas le secteur de la présente modification simplifiée.



- ***Inventaire des sites et sols pollués : base de données « BASOL »***

La commune de Pontoise compte un site BASOL correspondant à un site d'exploitation EDF Gaz de France situé Avenue du Général Gabriel Delarue.

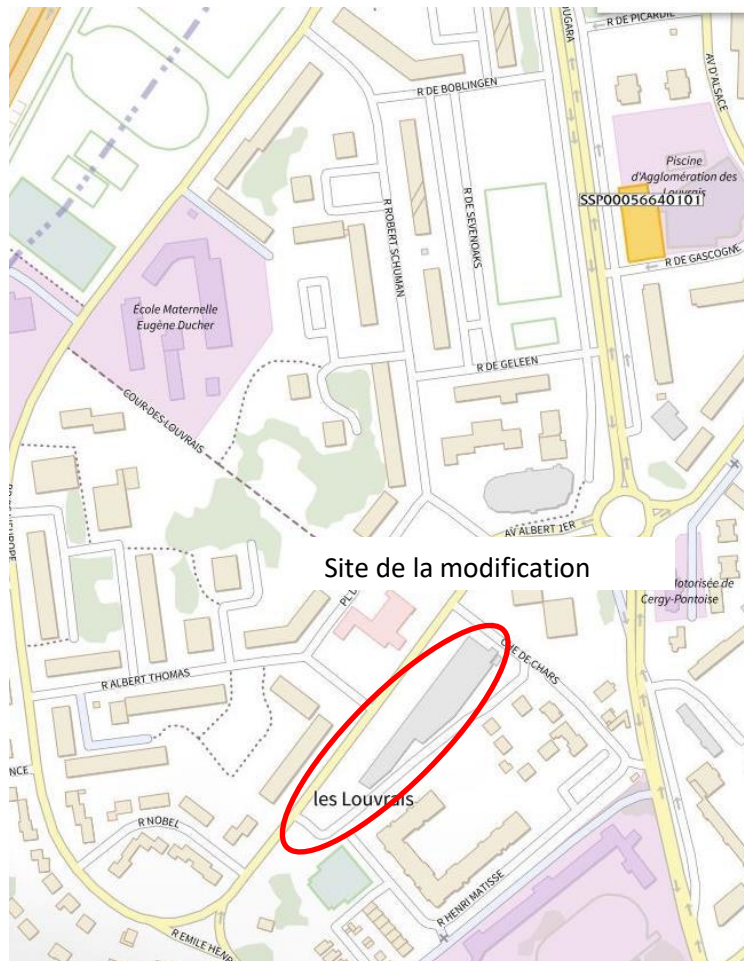
**Ce site est éloigné de la parcelle concernée par la présente modification simplifiée.**



- ***Inventaire des sites et sols pollués : Secteur d'Information des SOLS « SIS »***

La commune de Pontoise compte un SIS correspondant au site BP France Pontoise situé avenue Redouane Bougara.

**Le site n'est pas concerné par un secteur d'Information des SOLS « SIS »**



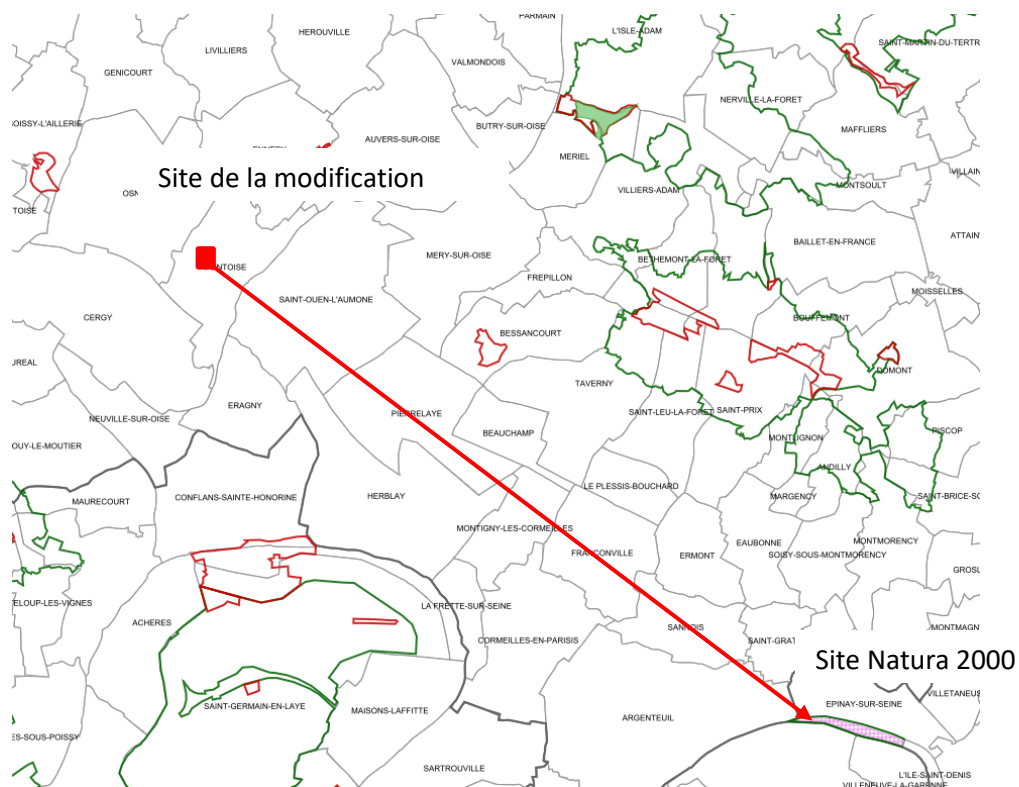
## 2.5. Milieu naturel

- *Espaces naturels protégés*

- Réseau NATURA 2000

La commune de Pontoise ne comprend aucun site Natura 2000 dans son périmètre ou à proximité immédiate.

Le site Natura 2000 le plus proche correspond à la ZPS (Zone de Protection Spéciale) des sites de Seine-Saint-Denis FR1112013 qui se situe à environ 25 kilomètres de la commune de Pontoise.



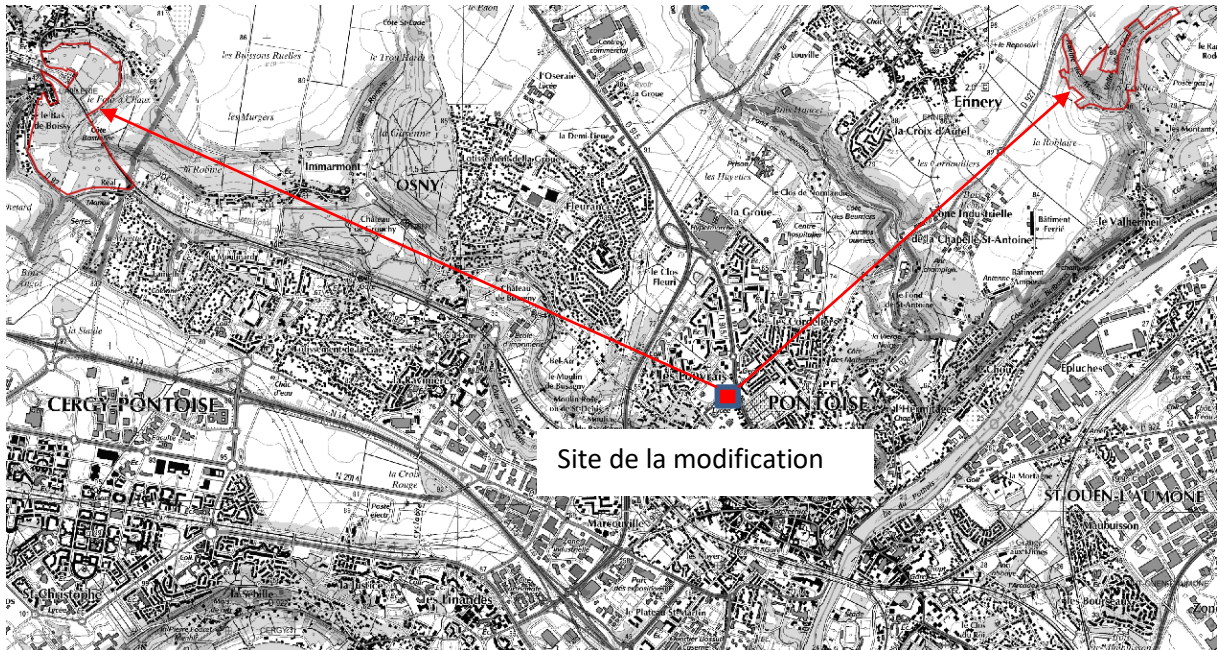
La présente modification simplifiée est sans incidence sur ce site



- **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

La commune de Pontoise ne comprend pas de ZNIEFF.

Il est à noter tout de même la présence à 4 kilomètres du **Marais de Boissy l'Aillerie** (ZNIEFF de type 1), en amont de Pontoise sur la Viosne et à 3 kilomètres de la **Vallée de Cléry et ravine des molues** (ZNIEFF de type 1), à cheval sur la commune d'Ennery et d'Auvers-sur-Oise.



**La présente modification simplifiée est sans incidence sur ces deux sites.**

- **Arrêté préfectoral de protection du biotope**

L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ou *APB* ou *APPB*, est en France un arrêté, pris par le préfet, pour protéger un habitat naturel ou biotope abritant une ou plusieurs espèces animales et/ou végétales sauvages et protégées.

L'APB promulgue l'interdiction de certaines activités susceptibles de porter atteinte à l'équilibre biologique des milieux et/ou à la survie des espèces protégées y vivant.

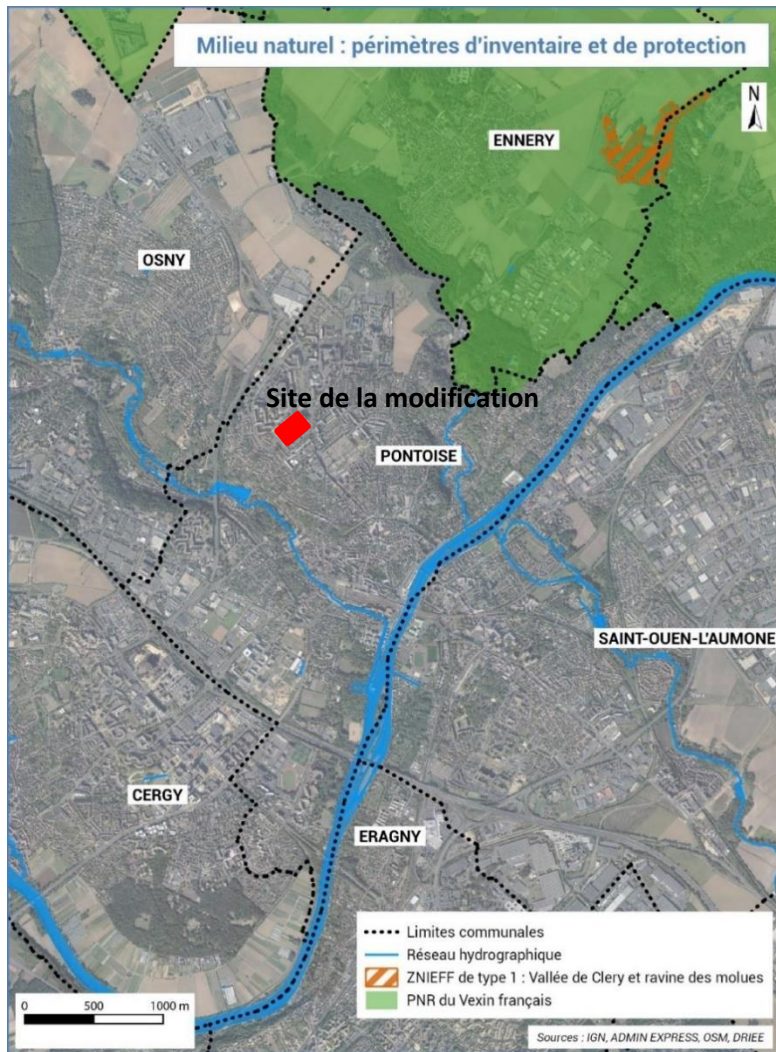
**Le territoire communal n'est pas situé à proximité d'un site classé Protection du Biotope.**

- **Les parcs et réserves**

Les Parcs naturels régionaux sont créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. Peut être classé "Parc naturel régional" un territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile.

**Le territoire de Pontoise ne compte aucune Réserve naturelle ou PNR. Il est en revanche, limitrophe au Nord du PNR du Vexin français.**

**Le parc du PNR ne concerne pas et reste éloigné (1,5 kilomètres) du secteur de la présente modification simplifiée.**



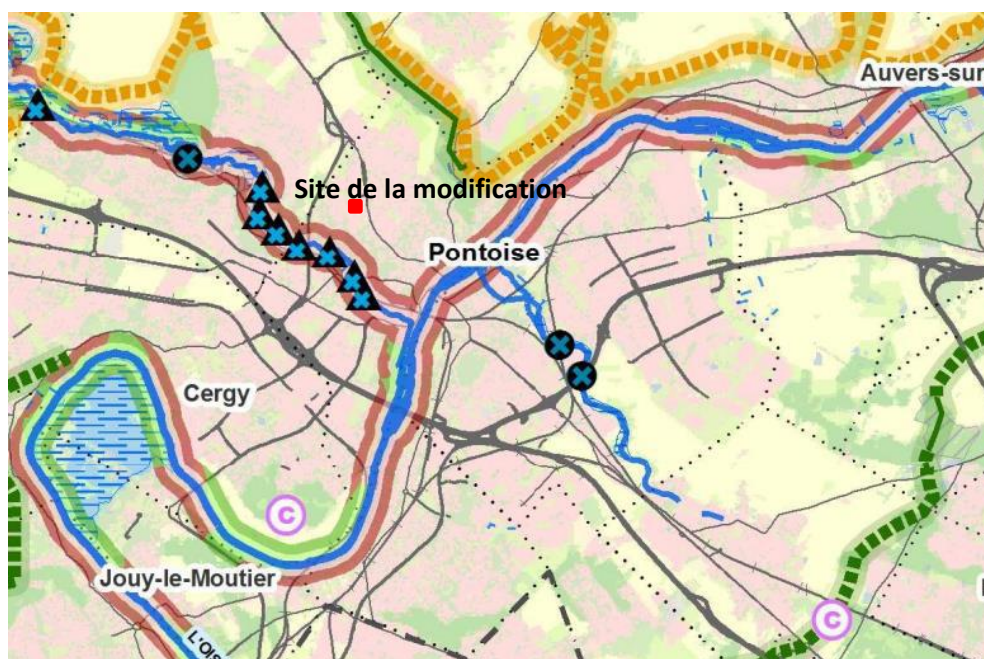
- **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France** a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France le 21 octobre 2013. Le SRCE identifie le réseau des continuités écologiques constituées par les réserves et corridors de la trame verte et bleue. L'élaboration du SRCE a conduit à la cartographie des composantes et objectifs de la trame verte et bleue.

La commune de Pontoise est concernée par les corridors à préserver ou restaurer suivants :

- **Des corridors arborés fonctionnels** entre les réservoirs de biodiversité au Nord de Pontoise, à l'entrée du parc naturel régional du Vexin Français ; ces corridors sont à préserver.
- **Des corridors de la sous-trame herbacée.**
- La vallée de l'Oise et de la Viosne identifiées comme des **corridors et des continums de la sous-trame bleue en contexte urbain à restaurer.**

Aucun réservoir de biodiversité n'est recensé par le SRCE sur le territoire communal.



Trames vertes et bleues sur la commune de Pontoise S

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
<p><b>Principaux corridors à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors de la sous-trame herbacée</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le long des fleuves et rivières</li> <li>Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Principaux corridors à restaurer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors des milieux calcaires</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le long des fleuves et rivières</li> <li>Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li>Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>Connexions multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li> <li>Autres connexions multitrames</li> </ul>	<p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coupsures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li>Principaux obstacles</li> <li>Points de fragilité des corridors arborés</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li> <li>Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</li> <li>Obstacles sur les cours d'eau</li> <li>Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li>Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques
<ul style="list-style-type: none"> <li>Réservoirs de biodiversité</li> <li>Milieux humides</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li>Mosaïques agricoles</li> <li>Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</li> </ul>

Le site de la modification simplifiée du PLU n'est pas concerné par ces corridors à préserver ou à restaurer.

- **SCOT**

**Le SCOT repère et protège les massifs boisés et forestiers structurant la trame verte et bleue de l'agglomération.**

A Pontoise, ces dispositions sont les suivantes :

- **Espaces boisés, ouverts et tampons à préserver :**

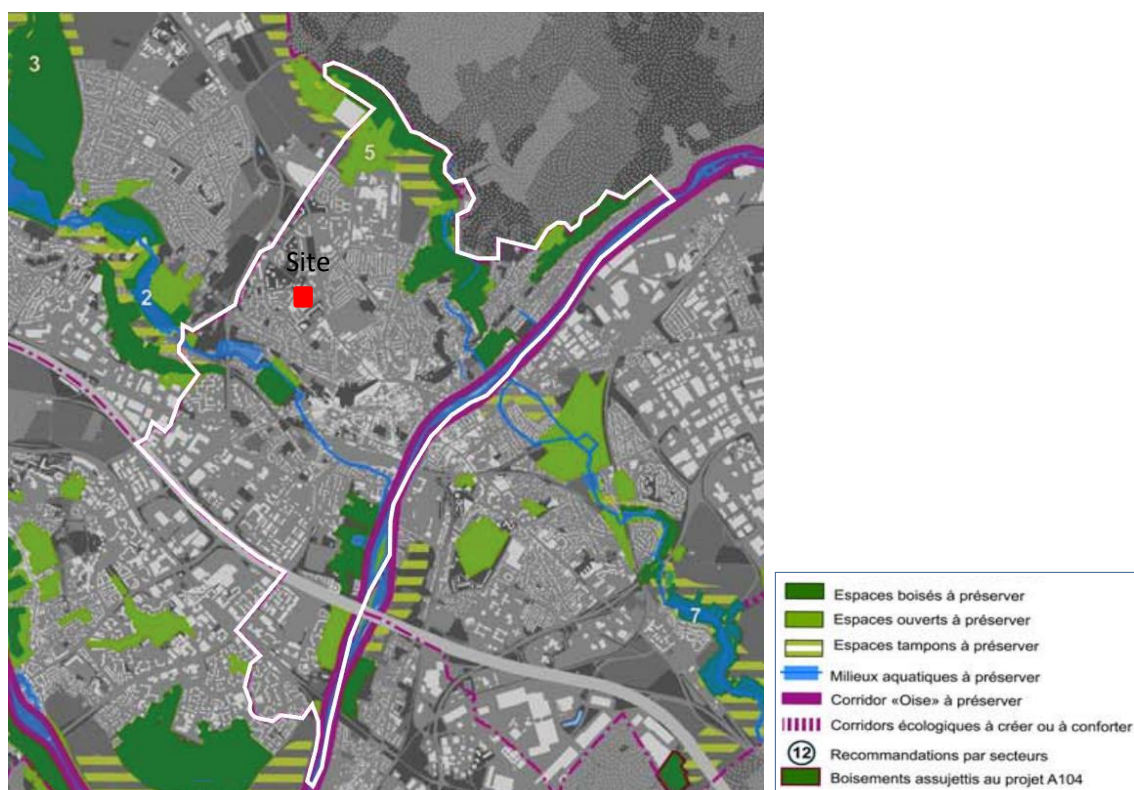
Sur Pontoise, il s'agit entre autres de zones naturelles boisées ou humides, et en particulier le Fond Saint-Antoine (secteur 5) : les ravines du Fond Saint-Antoine sont connues pour leur intérêt floristique (présence notamment d'une fougère rare : le polystic à soie). Ce secteur présente également un intérêt potentiel pour les chauves-souris et certains groupes d'insectes. Les boisements sont protégés contre toute exploitation.

- **Corridor Oise à préserver**

Le SCOT prévoit sa préservation et sa mise en valeur, en prescrivant le renforcement du caractère végétal des rives et des berges (combinaison d'herbiers aquatiques, de roselières et de ripisylves), et le développement des liaisons boisées entre les rives de l'Oise et les autres espaces naturels de l'agglomération.

- **Milieus aquatiques à préserver**

Sur le territoire de Pontoise sont concernés la vallée de la Viosne et le ru de l'Hermitage. Le SCOT préconise le long des cours d'eau de mettre en place une bande inconstructible d'au moins 5 mètres de large avec un couvert végétal naturel en bordure des berges non déjà artificialisées.



**Ces sites ne concernent pas et sont éloignés du site de la présente modification simplifiée.**

- **Les zones humides**

Pour faciliter la préservation des zones humides, la DRIEAT Ile de France en Octobre 2021 a publié une nouvelle cartographie visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides. Cette étude a abouti à une cartographie qui partitionne la région en quatre classes selon la probabilité de présence d'une zone humide.

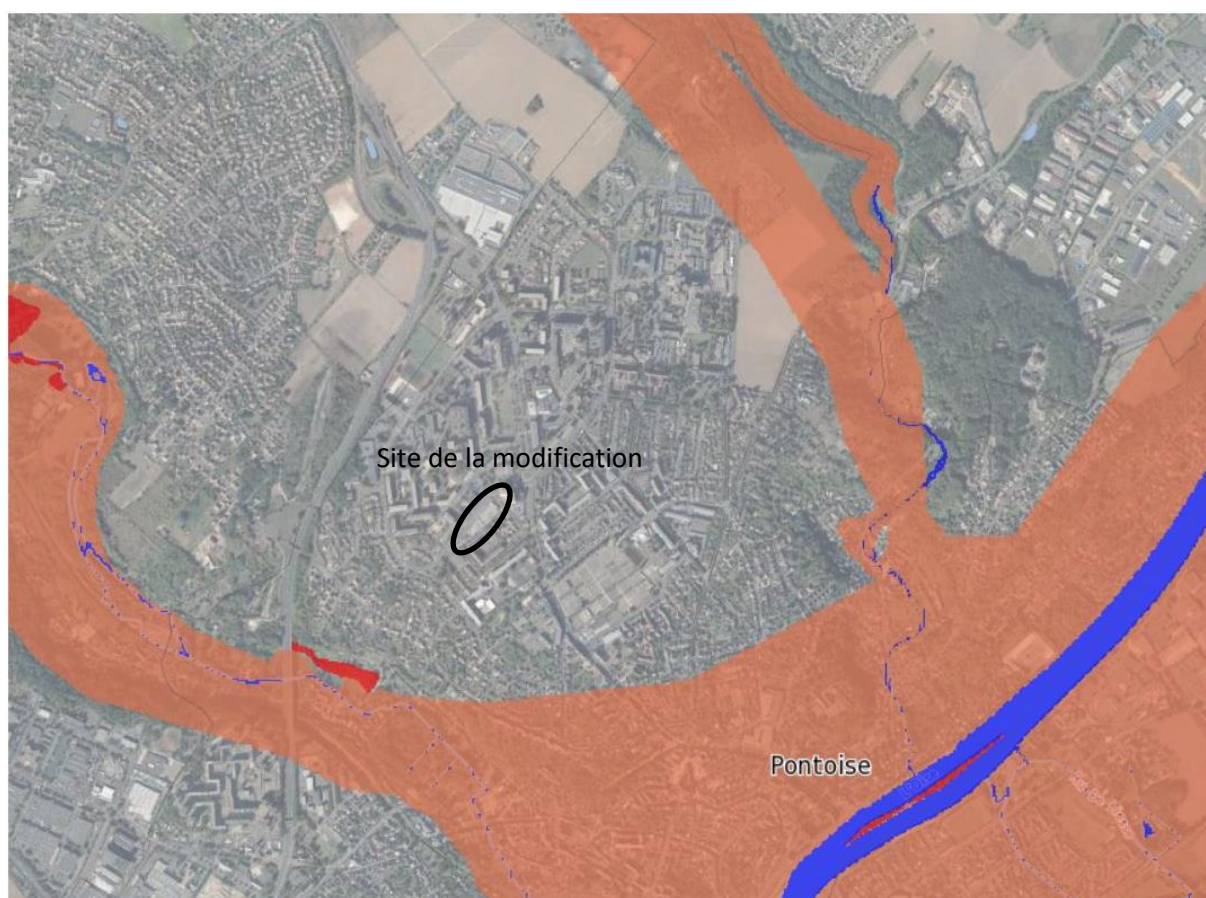
Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser





Classe B : Zones humides probables dont le caractère reste à vérifier et les limites à préciser

Classe C : Manque d'informations ou faible probabilité de présence de zones humides

Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

**Le site de la modification simplifiée du PLU n'est pas concerné par les zones humides répertoriées par la DRIEAT.**



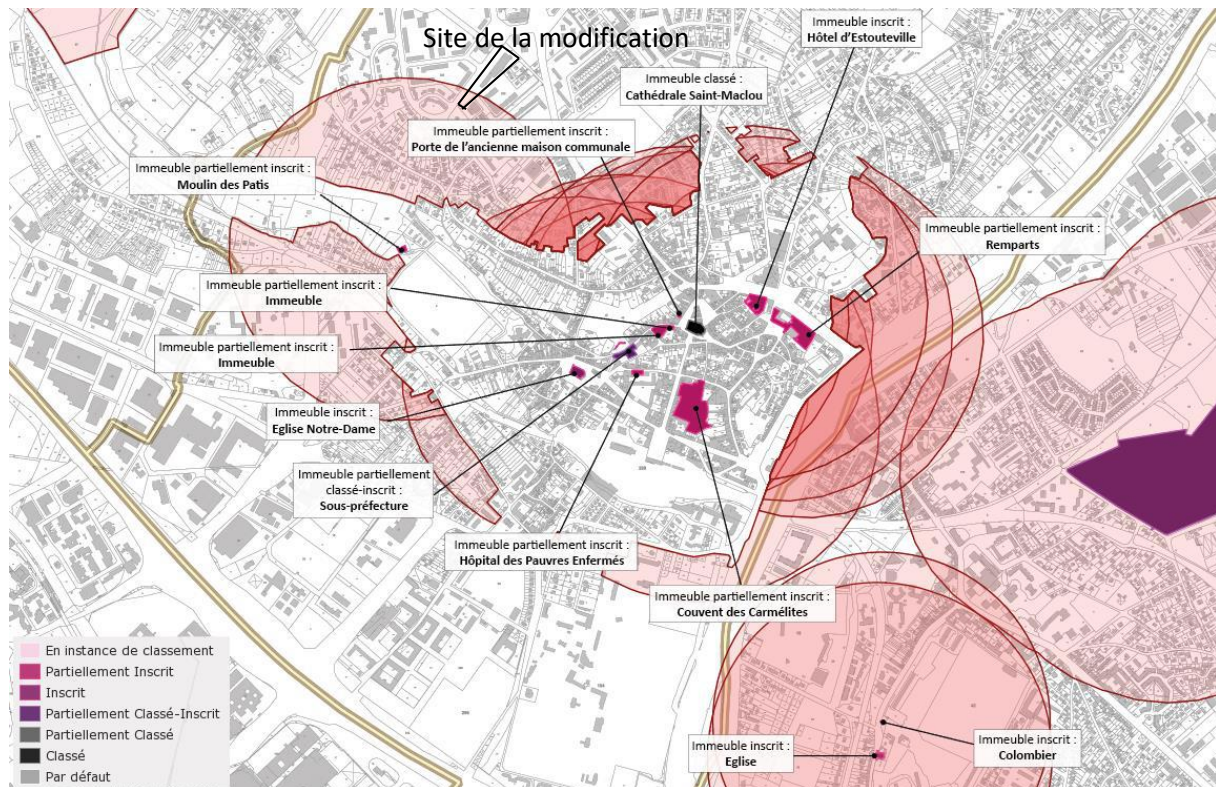
	Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
	Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
	Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
	Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

## 2.6. Patrimoine culturel, architectural et archéologique

### • *Monuments historiques*

La commune de Pontoise compte 11 monuments historiques classés et/ou inscrits.

La pointe Sud-Ouest du site est concernée par le périmètre de protection de 500 mètres de l'immeuble partiellement inscrit du Moulin de Pâtis.

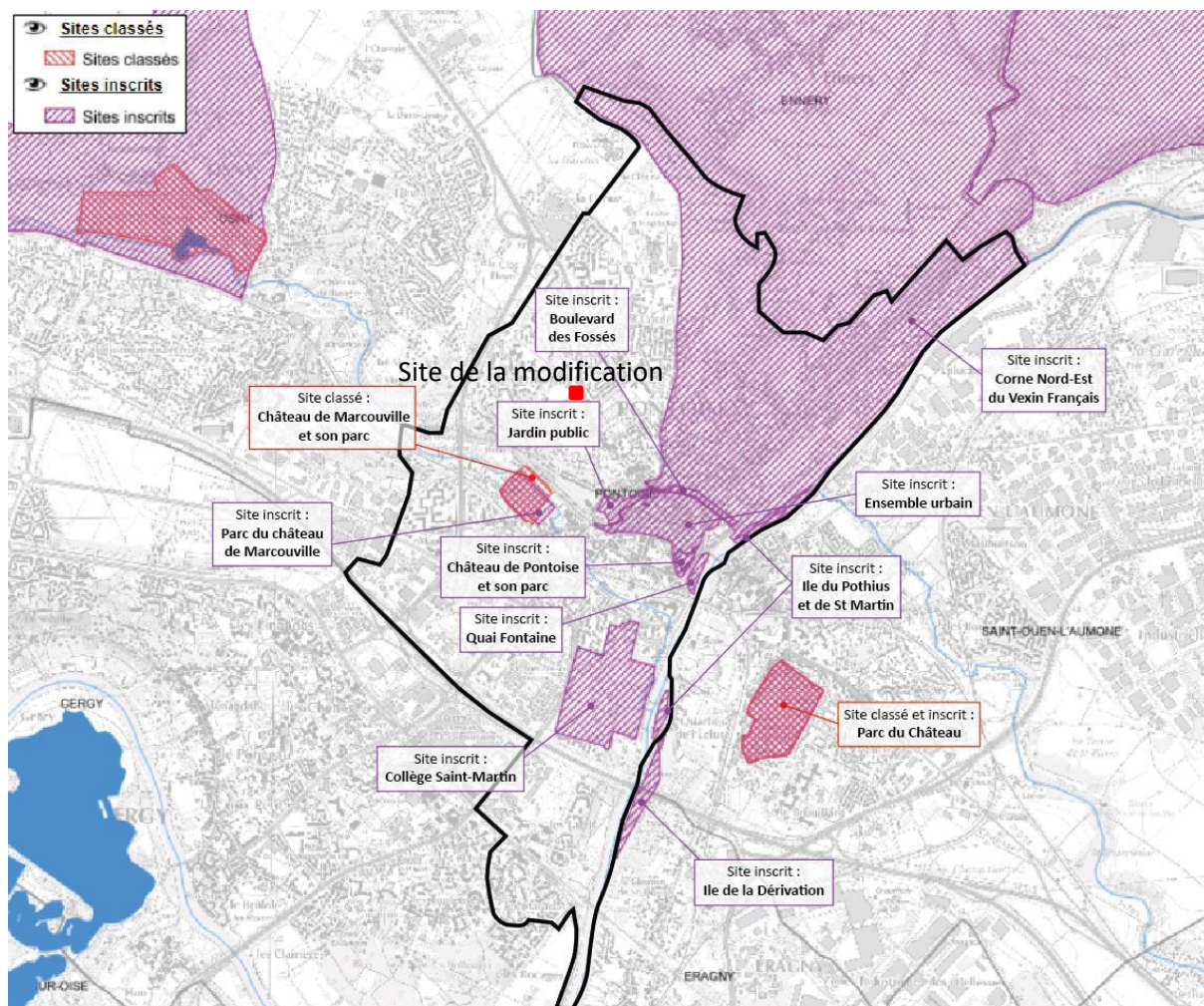


### • *Sites inscrits et classés*

Le territoire de Pontoise compte 1 site classé et 8 sites inscrits :

- Le Château de Marcouville et son parc, site classé par l'arrêté du 15 janvier 1976, d'une superficie de 5,88 ha ;
- Le Boulevard des Fossés, site inscrit par l'arrêté du 3 octobre 1944, d'une superficie de 1,84 ha ;
- Le Jardin public, site inscrit par l'arrêté du 9 décembre 1947, d'une superficie de 2,39 ha ;
- Le Château de Pontoise et son parc, site inscrit par l'arrêté du 3 octobre 1944, d'une superficie de 0,82 ha ;
- Le Quai Fontaine, site inscrit par l'arrêté du 9 décembre 1947, d'une superficie de 25,32 ha ;
- Le Collège Saint-Martin, site inscrit par l'arrêté du 9 décembre 1947, d'une superficie de 25,7 ha ;
- Les îles de Pothuis et de Saint-Martin, site inscrit par l'arrêté du 6 octobre 1944, d'une superficie de 2,2 ha ;
- L'ensemble urbain, site inscrit par l'arrêté du 4 octobre 1965, d'une superficie de 15,36 ha ;
- La Corne Nord-Est du Vexin Français, site inscrit par l'arrêté du 12 novembre 1998 et d'une superficie de 10 388,16 ha.

Ces sites ne concernent pas et sont éloignés du site de la présente modification simplifiée.



- ***Patrimoine de l'UNESCO***

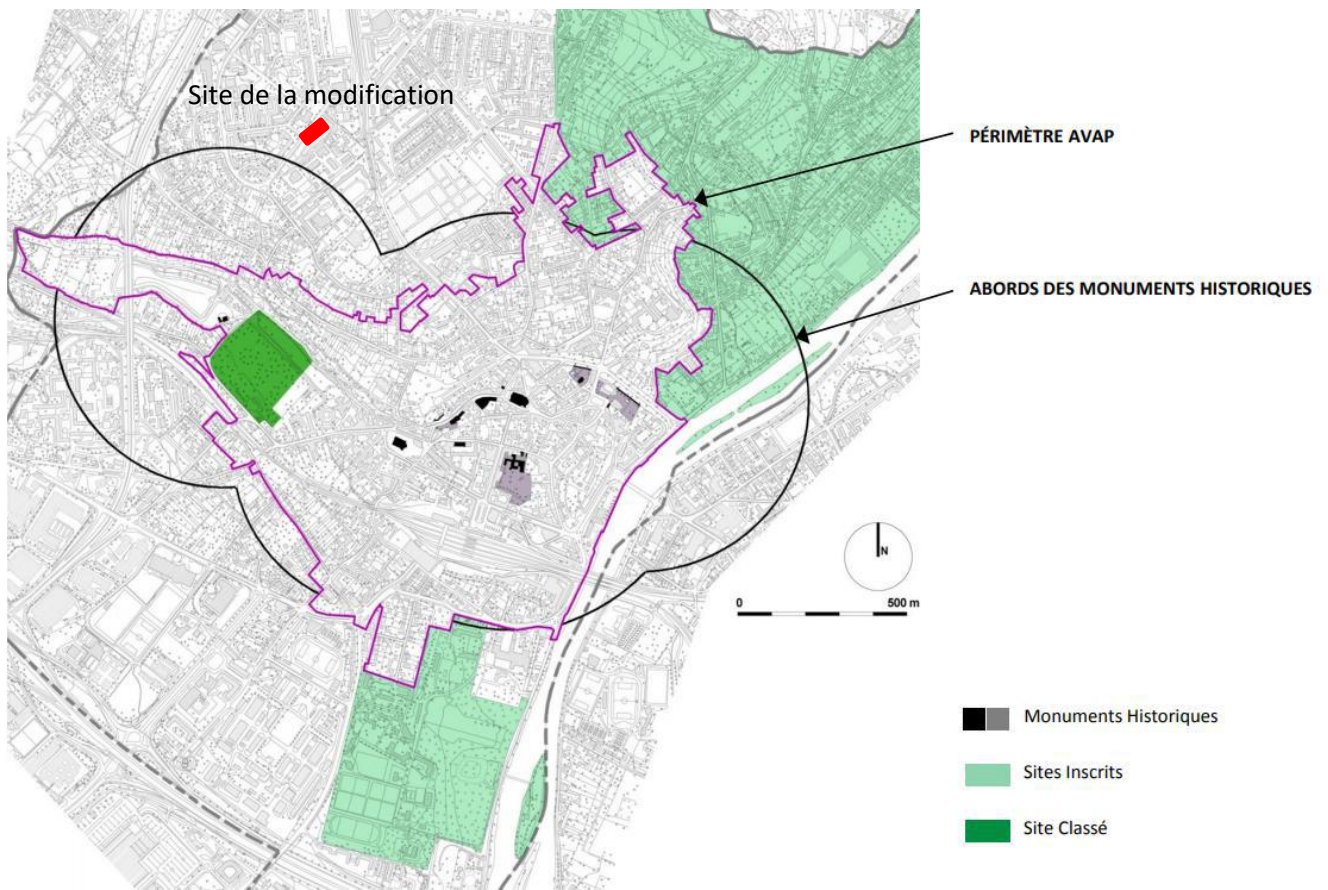
Le patrimoine mondial ou patrimoine mondial de l'UNESCO désigne un ensemble de biens culturels et naturels présentant un intérêt exceptionnel pour l'héritage commun.

**Le territoire de Pontoise et les communes à proximité ne sont pas concernés par le classement « Patrimoine de l'UNESCO ».**

- ***ZPPAUP/AVAP / SPR***

Le 1<sup>er</sup> outil patrimonial de protection sur une partie du territoire de Pontoise a été la ZPPAUP en vigueur jusqu'en décembre 2018. LA ZPPAUP a été remplacée par le SPR avec règlement d'AVAP le 20 décembre 2018 suite à son approbation par le Conseil Municipal.

**La présente modification simplifiée de PLU n'est pas incluse dans le Site Patrimonial Remarquable.**



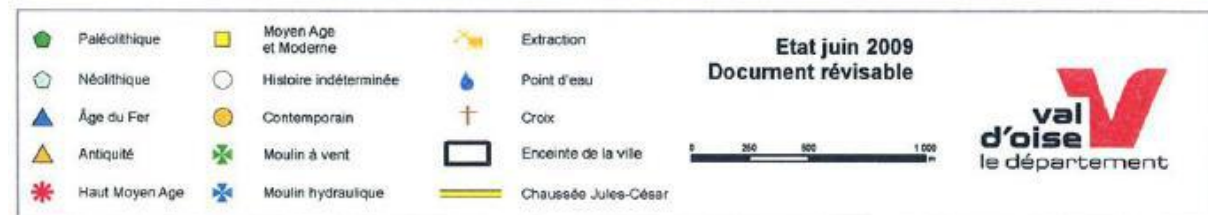
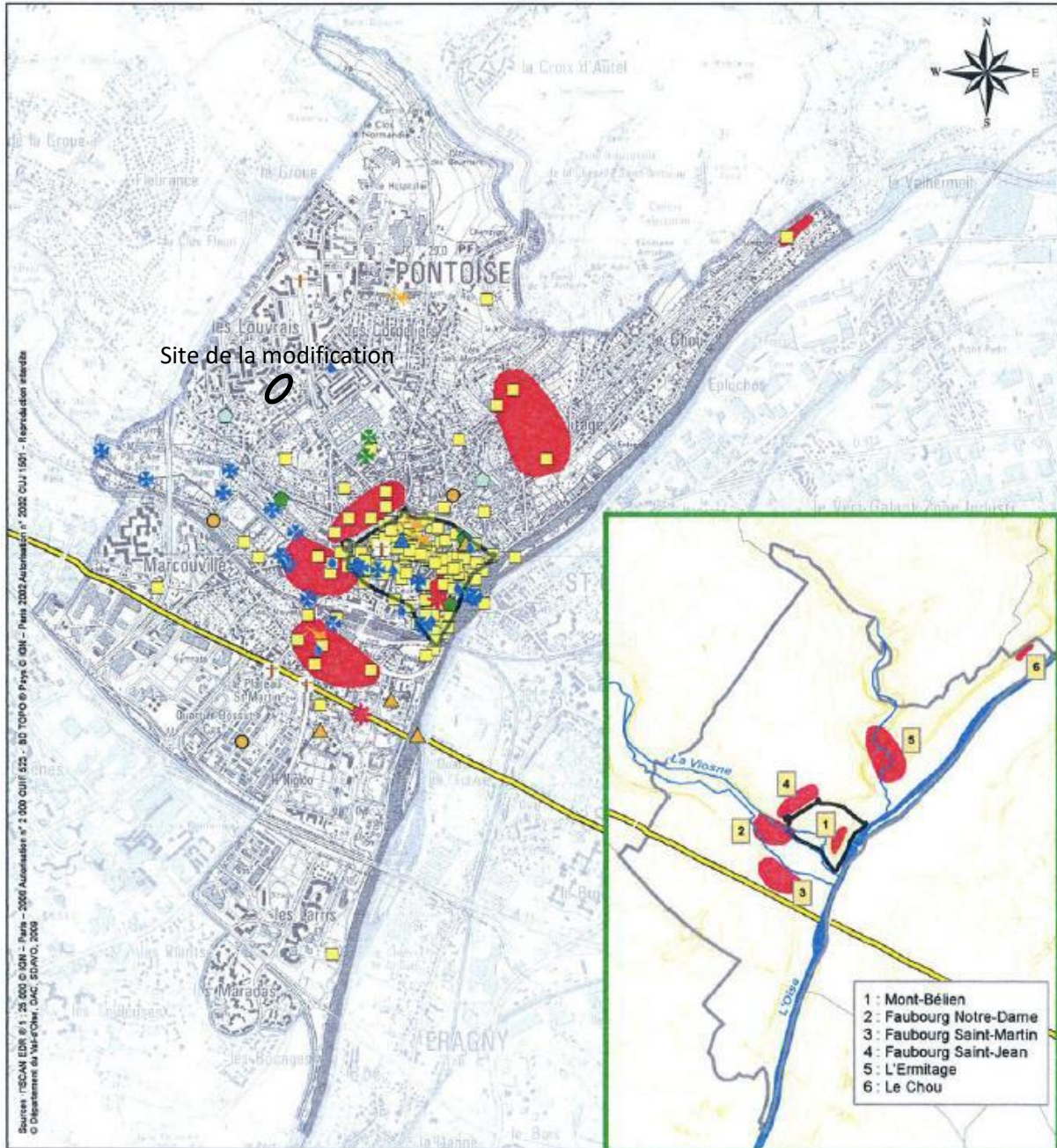
*Périmètre du SPR avec règlement AVAP et autres périmètres de protection (Source : Rapport de présentation de l'AVAP)*



## Sites archéologiques

Le territoire de Pontoise accueille des sites archéologiques reconnus.

La présente modification simplifiée de PLU n'est pas incluse dans l'un de ces sites.



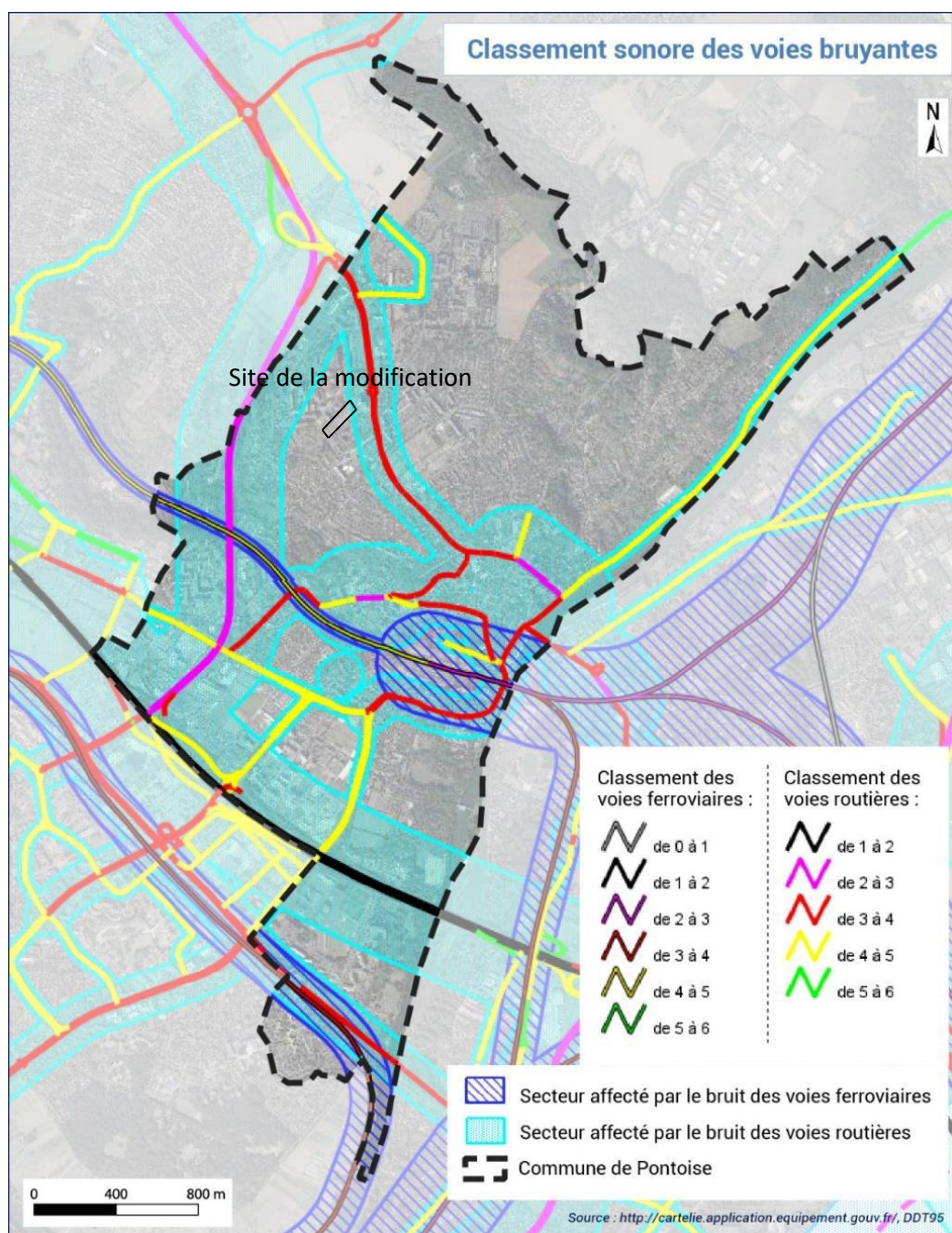
## 2.7. Bruit

- *Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris – Charles de Gaulle*

Le territoire de Pontoise n'est pas soumis à un PEB.

- *Classement des infrastructures de transports terrestres*

Au regard de l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres contre le bruit, seule l'extrémité Nord Est du site de la modification pourrait être concernée par la bande de 100 mètres affectée par le bruit de la rue de Gisors (RD915Z)



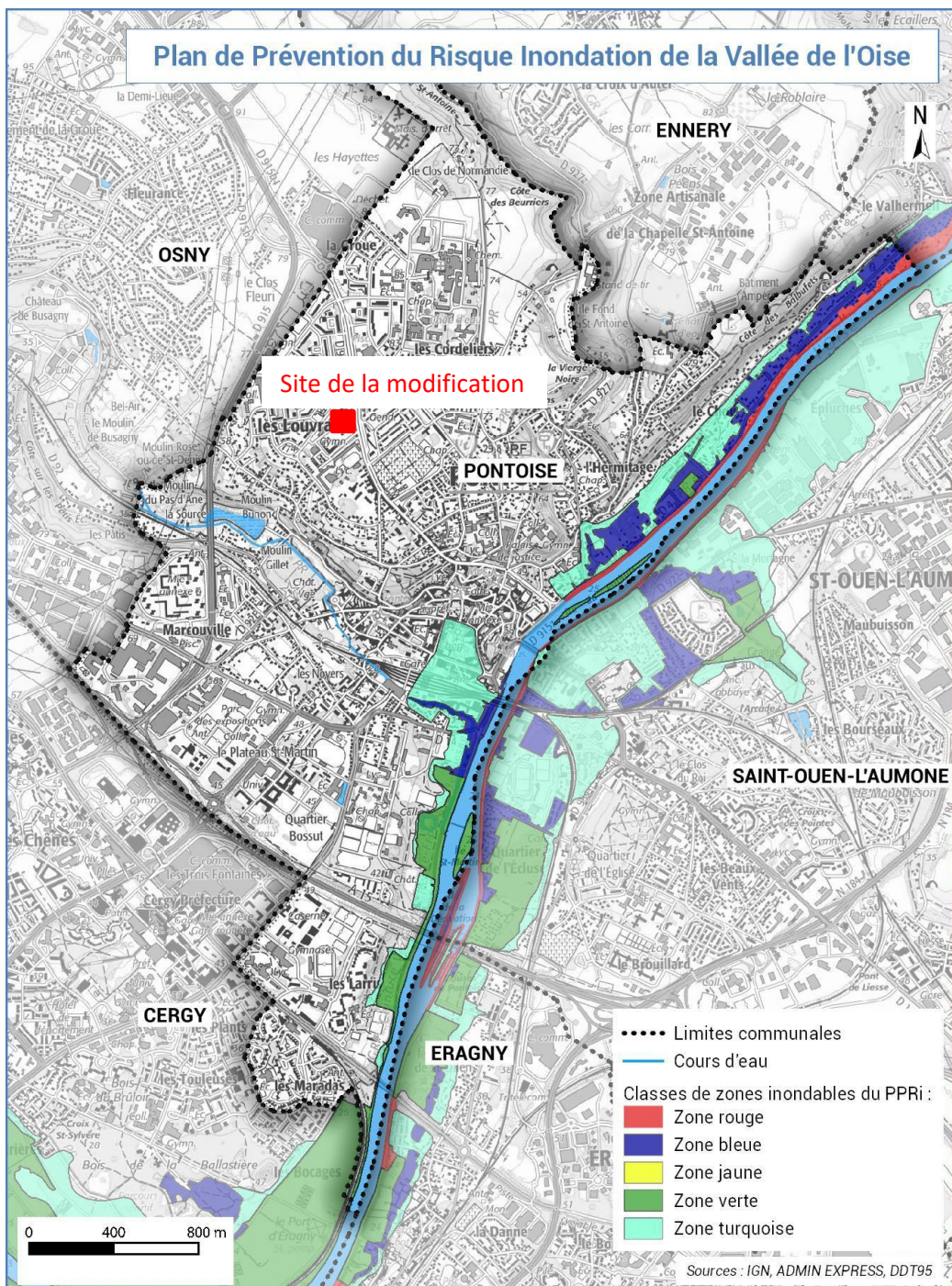
## 2.8. Risques

- *Risques naturels*

### - Inondation par débordement fluvial

La commune de Pontoise est exposée au risque d'inondation par débordement d'un cours d'eau (l'Oise). La partie de son territoire située en bordure de l'Oise est soumise aux prescriptions du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Oise (PPRI).

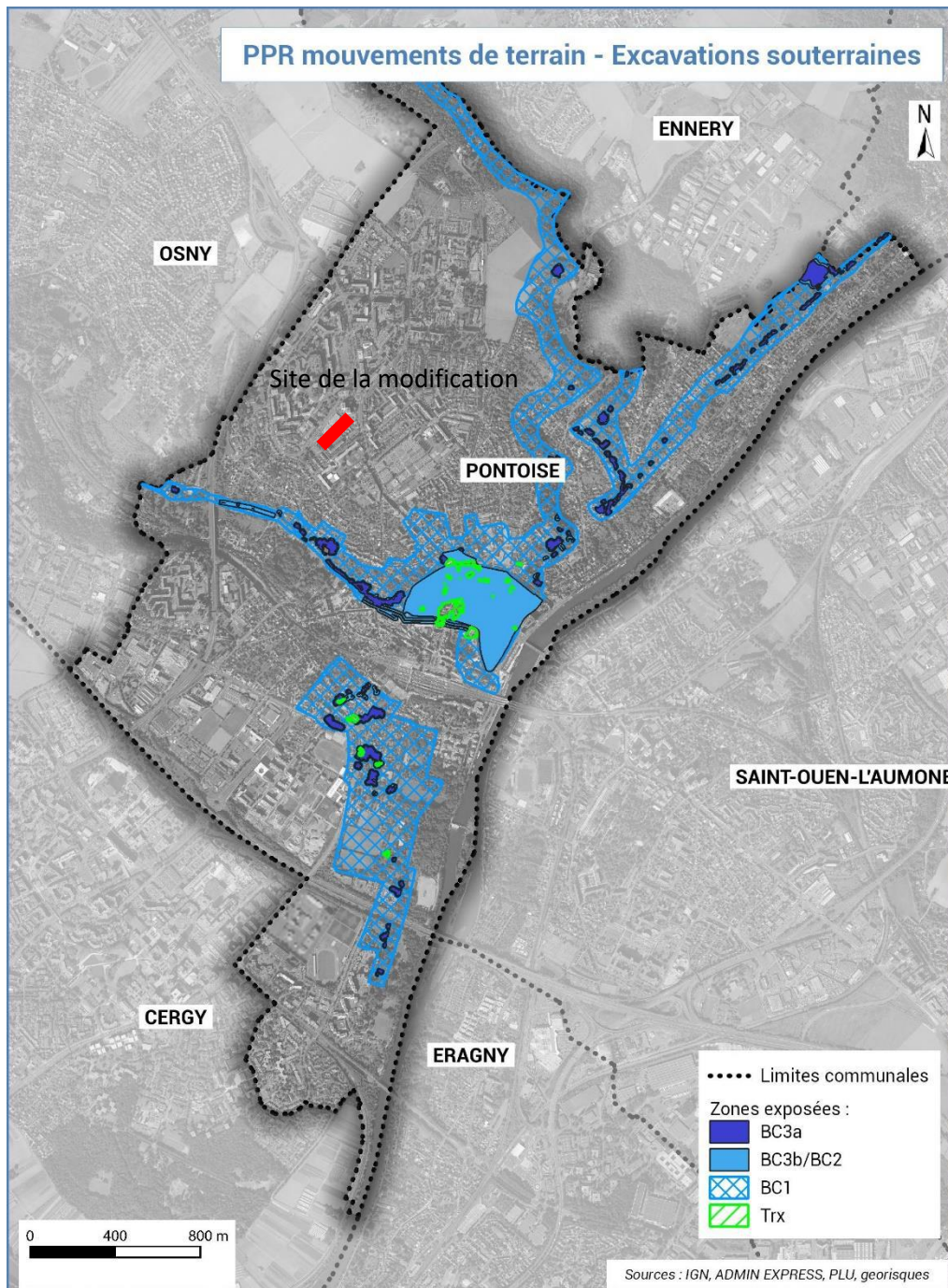
La présente modification simplifiée de PLU n'est pas concernée par le PPRI.

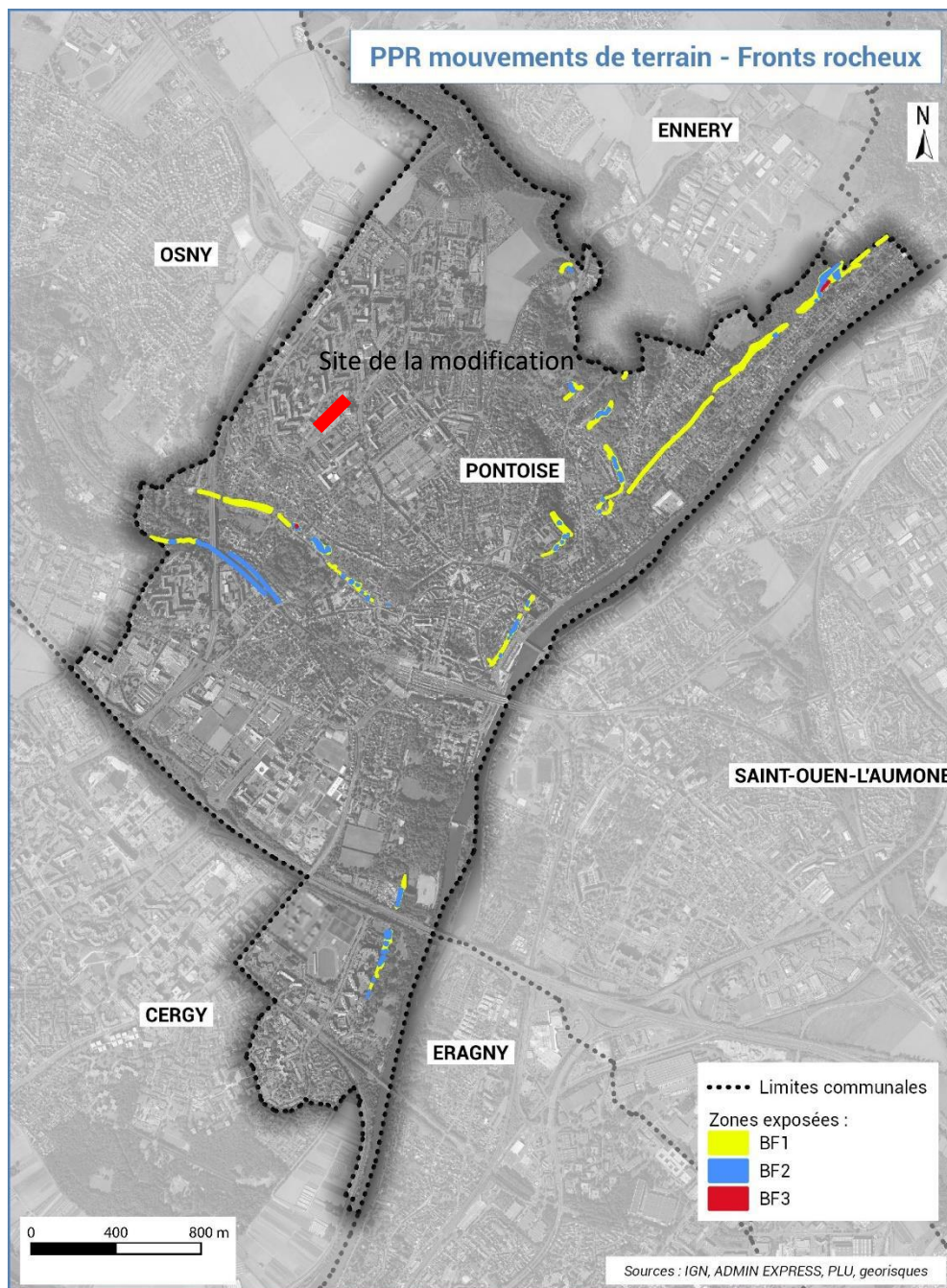


## - Mouvements de terrain

Face aux risques de mouvements de terrain potentiels engendrés par la présence de cavités et de falaises, un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) a été prescrit sur la commune et approuvé par arrêté préfectoral le 9 novembre 2001.

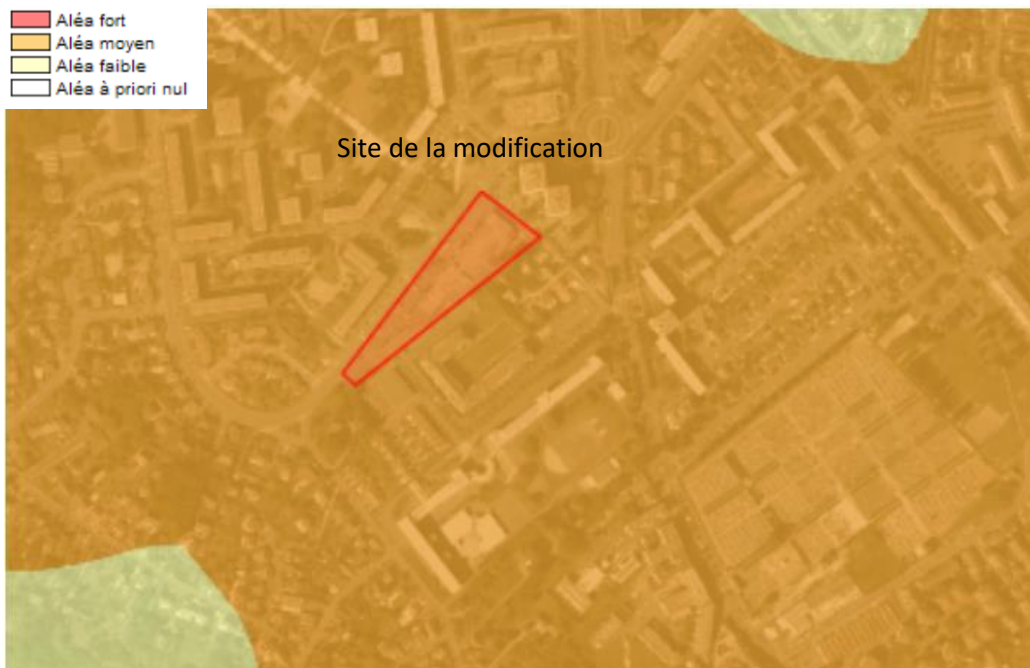
La présente modification simplifiée de PLU n'est pas concernée par le PPRMT.





### - Aléa retrait-gonflement des argiles

La commune est soumise à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. La prévention de ce risque se traduit par la délimitation de secteurs exposés à cet aléa.



**D'après la carte de Géorisques, le site de la modification simplifiée serait soumis à l'aléa moyen.**

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

- **Risques technologiques**

**La commune de Pontoise n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).**

La commune de Pontoise compte **trois ICPE** (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) sur l'ensemble de son territoire, dont aucune n'est classée SEVESO.

Celles-ci concernent :

- Le centre hospitalier situé au nord-ouest de la commune (à l'arrêt)
- La gendarmerie nationale dans le quartier Larris (en activité)
- Le laboratoire Clarins situé à l'ouest de la zone d'activité (en activité)

**Le site de la modification simplifiée est éloigné de ces trois ICPE.**

### 3. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

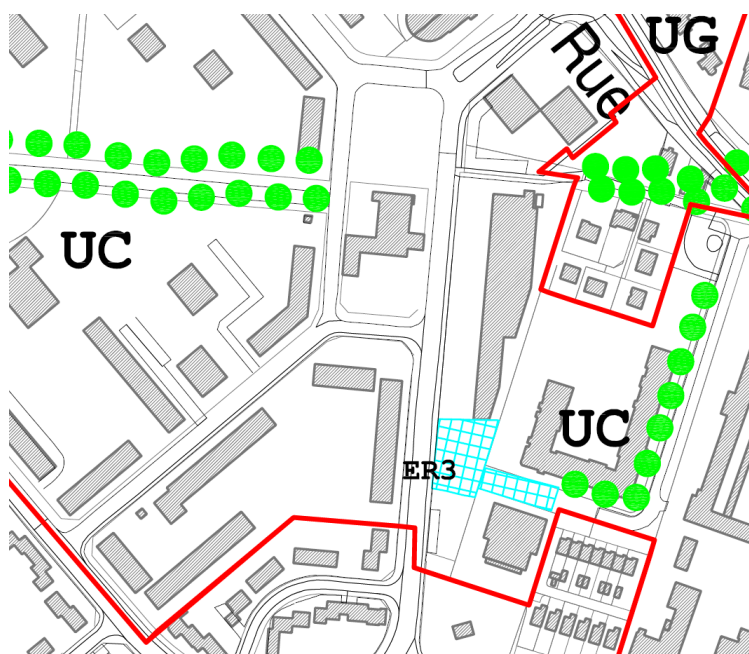
#### 3.1. Modifications apportées au plan de zonage du PLU

La modification de plan de zonage a pour objectif de faciliter la mutation de l'îlot du centre commercial des Louvrais, en déshérence, dont l'enjeu est de créer un nouveau pôle résidentiel accueillant commerces et services en pied d'immeuble, de tisser un lien entre la rue Matisse et la rue Dunand et de recréer des espaces publics qui améliorent le cadre de vie des habitants du quartier.

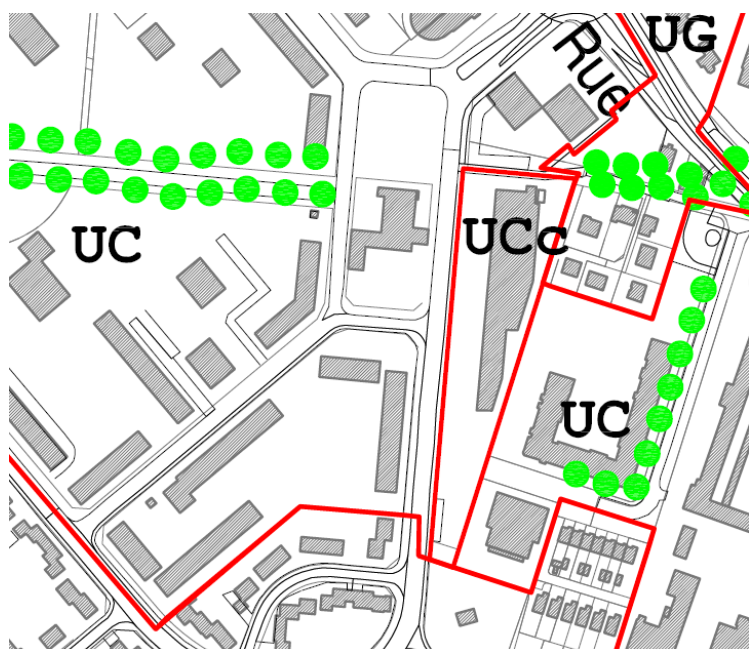
Pour tisser un lien entre la rue Matisse et la rue Dunand, l'ER3 du PLU en vigueur avait pour destination la connexion des deux rues. Aujourd'hui, la mutation de l'îlot concrétisera cette liaison ; la présente modification simplifiée supprime donc cet ER qui n'a plus lieu d'être.

La présente modification simplifiée a également pour objet la création d'un secteur UCc permettant d'adapter certaines règles spécifiquement au secteur de projet.

#### Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



#### Extrait du plan de zonage du projet de modification simplifiée N°1 du PLU



Modification simplifiée N°1 du PLU de Pontoise

Modifications apportées au règlement

- **Chapeau de la zone UC**

*La présente modification simplifiée du PLU permet de créer un secteur UCc circonscrit au centre commercial des Louvrais pour adapter la règle de l'article 6 au projet de sa restructuration.*

**Extrait du règlement du projet de modification simplifiée N°1 du PLU**

**CHAPEAU**

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

La zone comprend ~~deux~~ trois secteurs UCa, UCb et UCc

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

La zone UCc correspond à l'assiette foncière du centre commercial des Louvrais.

- **Article 6 de la zone UC**

*La présente modification simplifiée du PLU permet de créer un secteur UCc afin d'autoriser les saillies dans la marge de reculement de 8 mètres par rapport à l'alignement.*

**Extrait du règlement du projet de modification simplifiée N°1 du PLU**

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

**Zone UC à l'exception des secteurs UCa et UCb et UCc**

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

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

**Secteur UCa**

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

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

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

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

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

**Secteur UCb**

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



### **Secteur UCc :**

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

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

### **Exceptions pour la zone UC dans son ensemble :**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

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

- **Articles 7 et 10 de la zone UC**

Le secteur de la modification simplifiée étant inscrit en zone UC au PLU en vigueur, il doit dorénavant être bien identifié UCc dans ces deux articles.

### **Extrait du règlement du projet de modification simplifiée N°1 du PLU**

<b>ARTICLE UC 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</b>
--

### **Zone UC, secteur UCc à l'exception des secteurs UCa et UCb.**

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

#### **Secteurs UCa et UCb**

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

#### **Règles générales applicables aux marges d'isolement**

....

## ARTICLE UC 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Zone UC, secteurs UCb et UCc à l'exception du secteur UCa

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

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

### Secteur UCa

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

### Exceptions :

...

## 4. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

### 4.1. Incidences sur le milieu naturel et paysager

- *Topographie et géologie*

Les hauteurs relevées sur le plan de géomètre, comprises entre 76 et 79 mètres NGF, ne présentent pas de contrainte particulière en termes de relief.

Les aménagements prévus n'auront pas d'incidences sur la nature du sol.

- *Eau*

- Eaux souterraines

Le niveau de la première nappe attendu est de l'ordre de 18 à 20 mètres de profondeur.

La modification simplifiée n'entraînera pas d'aménagements susceptibles d'entraîner des interactions avec la nappe qui puissent avoir pour conséquence un possible impact sur l'écoulement de la nappe souterraine.

- Gestion de l'eau

Aucun périmètre de protection de captage AEP à proximité du secteur de la modification simplifiée.  
Aucune incidence

- *Milieu naturel*

- Espaces naturels protégés

Le secteur de la modification simplifiée n'est pas concerné par une ZNIEFF, une zone NATURA 2000, un site classé ou inscrit, ... et ne présente pas d'interactions particulières avec les sites les plus proches.

- Continuités écologiques

Au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), et au SCOT il n'existe pas d'objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur le site de la modification simplifiée.

- Zones humides

Au vu de la cartographie de la DRIEAT d'octobre 2021, il apparaît que le site de la modification simplifiée n'est pas concerné par une zone humide potentielle ou avérée.

## 4.2. Incidences sur les risques

- *Risques naturels*

Le secteur de la modification simplifiée n'est pas concerné par le PPRI, PPRMT de Pontoise, pas de risque de mouvements de terrain, de carrières, d'inondation, ...).

Il est en revanche concerné par l'aléa moyen du retrait gonflement des argiles, dont les possibles incidences sont le dégât des façades, la structure ou encore sur la fondation des bâtiments.

Pour rappel, le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, dans le cadre du projet de la requalification du centre commercial des Louvrais, il devra être réalisé une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

- *Risques technologiques*

Le secteur de la modification simplifiée n'est pas concerné par ou par la proximité d'un bâtiment SEVESO ou d'une installation classée.

- *Pollution des sols*

Le secteur de la modification simplifiée n'est pas répertorié dans les bases de données « SIS », « BASIAS » et « BASOL ».

## 4.3. Incidences sur le patrimoine, culturel, architectural et archéologique

Le secteur de la modification simplifiée n'est pas concerné par un site inscrit ou classé, la SPR/AVAP de Pontoise, un site archéologique. En revanche, la pointe Sud-Ouest du site de la modification simplifiée est concernée par le périmètre de protection de 500 mètres de l'immeuble partiellement inscrit du Moulin de Pâtis. Le projet de la requalification du centre commercial sera donc soumis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

## 4.4. Incidences sur le bruit

Le secteur de la modification simplifiée n'est pas concerné par un PEB.

En revanche, au regard de l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres contre le bruit, seule l'extrémité Nord Est du site de la modification pourrait être concernée par la bande de 100 mètres affectée par le bruit de la rue de Gisors (RD915Z)

Les modifications apportées dans le cadre de la modification simplifiée ne sont pas susceptibles d'aggraver le bruit ambiant de la rue de Gisors, en dehors des inconvénients liés à la réalisation de logements et commerces sur le site.

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. REGLEMENT

Avril 2023

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-095-219505005-20231009-084\_2023-DE

MODIF SIMPL N°1

## sommaire

TITRE 0 : LES DISPOSITIONS GENERALES.....	Page 4
1 – Champs d’application territorial du Plan.....	Page 5
2 – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols.....	Page 5
3 – Division du territoire en zones.....	Page 5
4 – Adaptations mineures.....	Page 6
5 – Champs d’application des règles.....	Page 6
6 – Rappels.....	Page 6
7 – Assainissement.....	Page 8
8 – Gestion des espaces libres et des plantations.....	Page 8
9 – Équipements publics et d’intérêt collectif	Page 8
10 – Stationnement .....	Page 10
TITRE 1 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	Page 10
1 – Dispositions applicables à la zone UA.....	Page 14
2 – Dispositions applicables à la zone UB.....	Page 35
3 – Dispositions applicables à la zone UC.....	Page 52
4 – Dispositions applicables à la zone UE.....	Page 72
5 – Dispositions applicables à la zone UG.....	Page 92
6 – Dispositions applicables à la zone UH.....	Page 113
7 – Dispositions applicables à la zone UI.....	Page 132
8 – Dispositions applicables à la zone UL.....	Page 146
9 – Dispositions applicables à la zone UV.....	Page 161
TITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	Page 172
– Dispositions applicables à la zone A.....	Page 173
TITRE 3 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	Page 182
– Dispositions applicables à la zone N.....	Page 183
ANNEXE 1 – Définitions.....	Page 199
ANNEXE 2 – Liste des emplacements réservés.....	Page 215

## **Titre 0**

### **Les dispositions générales**



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

## **1 : Champs d'application territorial du plan**

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

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

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

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

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

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

## **3 : Division du territoire en zones**

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

### **3.1- Les zones**

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

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

Il s'agit :

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

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

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

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

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

Cette zone comprend 5 secteurs : Nb, Nc, Nh, N<sup>1</sup> et No.

### **3.2- Les règles**

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

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

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

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

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

## **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 : Accès et voiries

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

## **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols.

### **3.3- Le plan de zonage**

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

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

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

#### **4 : Adaptations mineures**

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

#### **5 : Champ d'application des règles**

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

## 6 : Rappels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7 : Assainissement**

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

## **8 : Gestion des espaces libres et des plantations**

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

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

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

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

## **10 : Stationnement**

### **Dispositions générales :**

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

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

## **Définition de la norme et calcul des places :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Caractéristiques techniques générales des places :**

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

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

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

**Traitement paysager :**

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

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



## **Titre 1**

# **Les règles applicables aux zones urbaines**

MODIF SIMPL

## CHAPITRE UA

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

Cette zone comprend deux secteurs : UAa et UAg.

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

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

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

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

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

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

## **Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

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

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

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

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

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

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

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

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

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

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apporte pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

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

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

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

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

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

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

### **Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français**

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

### **Protection du Ru de l'Hermitage**

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

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

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

### **Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral**

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

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

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

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

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

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

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

### **Risques d'inondations pluviales**

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

### **Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique**

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

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

### **Mesure de protection des corridors écologiques**

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

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

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

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

### **Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses**

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

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

## **Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3... ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

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

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

### **3.2 Voirie**

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

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

## **ARTICLE UA 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

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

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

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

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

## **b) Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

### **Dans l'ensemble de la zone UA**



Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m<sup>2</sup> devront subir un prétraitement (débouage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

#### **4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)**

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

#### **4.4 Déchets urbains et encombrants**

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

### **ARTICLE UA 5...CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

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

#### **Pour le secteur UAg :**

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

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

### Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

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

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

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

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

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

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

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

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

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

**REGLE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT en secteur UAg**

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

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

**Exceptions applicables pour l'ensemble de la zone UA**

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

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

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

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

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

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

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

### **Exceptions pour la zone UA dans son ensemble :**

*Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :*

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

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

### **Zone UA à l'exception du secteur UAa**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Secteur UAa**

L'emprise au sol des constructions sera égale à :

- 100 % de l'emprise calculée sur les premiers 250 m<sup>2</sup> de terrain
- 80 % de l'emprise calculée sur les 250 m<sup>2</sup> de terrain suivants

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

### **Exceptions:**

*Les prescriptions du présent article ne sont toutefois pas applicables :*

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

## **ARTICLE UA 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

### **Zone UA à l'exception des secteurs UAa et UAg**

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

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

### **Secteur UAa**

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

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

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

## **Secteur UAg**

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

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

### **Exceptions pour l'ensemble de la zone UA :**

*Les règles du présent article ne s'appliquent pas :*

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

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

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

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

## **ARTICLE UA 11... ASPECT EXTERIEUR**

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

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

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

### **11.2 Volumes et implantation**

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

### **11.3 Clôtures**

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

Elles seront composées :

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

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

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

**Exception :**

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

**11.4 Antennes paraboliques**

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

**11.5. Dispositifs de production d'énergie renouvelable**

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

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

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

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

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

**ARTICLE UA 12... STATIONNEMENT**

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



### **Exemptions:**

Les exemptions concernant les véhicules particuliers correspondent aux cas suivants:

- extensions de faible importance: les travaux correspondants à des extensions de moins de 10% de la Surface de plancher préexistante ou de moins de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher sont exemptés, sous réserve de ne pas emporter création de logement ou d'activité nouvelle, ni changement de destination.

- activités et commerces de proximité: les locaux affectés à ces usages sont exemptés lorsque la Surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.

### **NORMES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

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

#### **1 - Logements**

- ❖ Logements de moins de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher  
1 emplacement par logement

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

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

## 2 - Bureaux

1 emplacement par 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination

## 3 - Industries et activités artisanales

≤ 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination  
>300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 emplacement pour 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination

## 4 - Normes de stationnement pour divers équipements

- ❖ Commerces ≤ 150m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  
Aucune place
- ❖ Commerces > 150m<sup>2</sup> de Surface de plancher et ≤ 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  
1 emplacement
- ❖ Commerces > 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  
1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction,

modification ou changement d'affectation

❖ Hôtels :

1 emplacement pour 2 chambres

❖ Restaurants et/ou établissements de restauration à emporter :

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

❖ Enseignement :

1 place / classe

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

❖ Lieux de culte :

1 emplacement pour 5 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

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

1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.

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

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

De même, en cas d'un ensemble commercial regroupant plusieurs commerces, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

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

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

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

### **Caractéristiques techniques**

#### **Dimension pour un emplacement :**

5.00 m x 2.50 m + dégagement

#### **Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite :**

5.00 m x 3.30 m + dégagement

#### **Exception :**

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

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

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

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

#### **a) Les arbres remarquables**

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

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

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

#### **b) Les espaces paysagers à protéger**

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

### **13.2 Les espaces boisés classés**

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

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

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

### **13.3 Aménagement des espaces libres et plantation**

Les espaces libres seront traités en espace vert et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

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

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

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

### **Secteur UAa**

Pour les terrains de superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>, les espaces libres seront traités en espace vert et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

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

**Exception applicable à l'ensemble de la zone UA:**

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

**Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

## CHAPITRE UB

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

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

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

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

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

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

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

### Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

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

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

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

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

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



## PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

### **Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses**

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

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

## **Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3... ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

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

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

#### **3.2 Voirie**

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

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

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

## ARTICLE UB 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable

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

### 4.2 Assainissement

#### **a) Eaux usées**

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

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

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

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

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

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

#### **b) Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

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

### **Dans l'ensemble de la zone UB**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m<sup>2</sup> devront subir un prétraitement (débouage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

### **4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)**

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

### **4.4 Déchets urbains et encombrants**

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

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

## **ARTICLE UB 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

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

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

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

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

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

### **Exceptions**

*Les règles du présent article ne sont pas applicables :*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

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

### **Exceptions**

*Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :*

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

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

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

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

### **Exceptions**

*Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :*

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

## ARTICLE UB 9... EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UB 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de :

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

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

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

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

### Exceptions

*Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :*

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

## ARTICLE UB 11... ASPECT EXTERIEUR



### **11.1 Volumes et implantation**

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

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

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

### **11.2 Clôtures**

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

### **11.3 Antennes paraboliques**

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

### **11.4. Dispositifs de production d'énergie renouvelable**

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE UB 12... STATIONNEMENT

### Stationnement des véhicules

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

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

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

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

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

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

### 1 – Logements

- ❖ Logements de moins de 75 m<sup>2</sup> de Surface de plancher  
1,5 emplacement par logement

- ❖ Logements de plus de 75 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
  - 2 emplacements par logement
- ❖ Logements individuels de plus de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
  - 2 emplacements par logement
- ❖ Logements sociaux
  - 1 emplacement par logement
- ❖ Résidence sénior
  - 1 emplacement par logement
- ❖ Foyers d'accueil – Résidence services
  - 1 emplacement par 3 logements
- ❖ Maisons médicalisées pour personnes âgées
  - 1 emplacement par 5 lits
  
- ❖ Logements situés à moins de 500m d'une gare
  - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme
    - 0,5 emplacement par logement
  - autres logements
    - 1 emplacement par logement

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

## 2 - Bureaux

1 emplacement par 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination

## 3 - Industries et activités artisanales

≤ 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination

>300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination

#### 4 - Normes de stationnement pour divers équipements

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

Aucune place

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

1 emplacement minimum

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

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

- ❖ Hôtels :

1 emplacement pour 2 chambres

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

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

- ❖ Enseignement :

1 emplacement par classe

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

- ❖ Lieux de culte :

1 emplacement par  $5\text{m}^2$  de Surface de plancher

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

1 emplacement pour  $50\text{m}^2$  de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.

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

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

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

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

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

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

### **Caractéristiques techniques**

#### **Dimension pour un emplacement :**

5.00 m x 2.50 m + dégagement

#### **Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite :**

5.0 m x 3.30 m + dégagement

#### **Exception :**

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

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

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

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

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

#### **a) Les alignements d'arbres**

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

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

#### **b) Les alignements bâtis**

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

#### **c) Les trames orthogonales principales et secondaires**

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

### **13.2. Aménagement des Espaces libres et plantations**

Les espaces libres seront traités en espace vert et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

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

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

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

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

**SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet

MODIF SIMPL N°1

## CHAPITRE UC

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

La zone comprend ~~deux~~ trois secteurs UCa, UCb et UCc

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

La zone UCc correspond à l'assiette foncière du centre commercial des Louvrais.

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

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

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

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



## **Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

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

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

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

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

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

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

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

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

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

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

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

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

### **Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral**

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

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

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

### **Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français**

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

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

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

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

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

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

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

### **Risques d'inondations pluviales**

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

### **Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique**

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

### **Protection des talwegs et axes de ruissellement**

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

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

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

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

### **Plan des contraintes géotechniques**

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

### **Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses**

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

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

## Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3... ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

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

#### 3.2 Voirie

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

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

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

### ARTICLE UC 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

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

## **4.2 Assainissement**

### **a) Eaux usées**

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

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

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

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

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

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

### **b) Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

### **Dans l'ensemble de la zone UC**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m<sup>2</sup> devront subir un prétraitement (débouage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

#### **4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)**

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

#### **4.4 Déchets urbains et encombrants**

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

## **ARTICLE UC 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

### Zone UC à l'exception des secteurs UCa et UCb et UCc

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

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

### Secteur UCa

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

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

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

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

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

### Secteur UCb

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

### Secteur UCc :

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

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



**Exceptions pour la zone UC dans son ensemble :**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

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

**IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIAISON RD915 :**

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

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

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

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

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

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

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

**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES:**

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

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

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

**Secteurs UCa et UCb**

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

**Règles générales applicables aux marges d'isolement**

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

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

**Exceptions pour la zone UC dans son ensemble :**

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

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

*- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne*

*compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.*

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

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

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

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

### **Exceptions :**

*Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :*

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

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

*- aux bâtiments annexes (abris de jardins, garages, locaux de récolte des déchets)*

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

## ARTICLE UC 9... EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UC 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Zone UC, secteurs UCb et UCc à l'exception du secteur UCa

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

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

### Secteur UCa

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

### Exceptions :

*Les règles du présent article ne sont pas applicables :*

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés aux réseaux et à la voirie, ou la hauteur n'est pas limitée.*
- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

## ARTICLE UC 11... ASPECT EXTERIEUR

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

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

### **11.1 Volumes et implantation**

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

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

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

### **11.2 Aspect des matériaux**

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

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

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

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

Sont interdits :

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

### **11.3 Toitures**

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

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

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et

les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures,

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

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

#### **11.4 Antennes paraboliques**

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

#### **11.5. Dispositifs de production d'énergie renouvelable**

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

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

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

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

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

#### **11.6. Clôture**

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

**Exception :**

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

**ARTICLE UC 12... STATIONNEMENT**

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

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

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

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

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

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

**1 – Logements**

- ❖ Logements de moins de 60m<sup>2</sup> de Surface de plancher  
2 emplacements par logement
- ❖ Logements de plus de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher  
2 emplacements par logement
- ❖ Logements sociaux  
1 emplacement par logement

## ❖ Résidence sénior

1 emplacement par logement

## ❖ Résidence sociale – Résidence services

1 emplacement par 3 logements

## ❖ Maisons médicalisées pour personnes âgées

1 emplacement par 5 lits

## ❖ Logements situés à moins de 500m d'une gare

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme

0,5 emplacement par logement

- autres logements

1 emplacement par logement

**2 - Bureaux**

1 emplacement par 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation.

**3 - Industries et activités artisanales**

≤ 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

>300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation.

**4 - Normes de stationnement pour divers équipements**❖ Commerces ≤ 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :

1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

❖ Commerces > 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

## ❖ Hôtels :

1 emplacement pour 2 chambres

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

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

## ❖ Hôpitaux, cliniques :



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

❖ Station-service :

12 emplacements de stationnement par station-service

❖ Enseignement :

1 emplacement par classe

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

❖ Lieux de culte :

1 emplacement par 5 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

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

1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.

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

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

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

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

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

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

## **Caractéristiques techniques**

### **Dimension pour un emplacement :**

5.00 m x 2.50 m + dégagement

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

### **Exception :**

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

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

## **ARTICLE UC 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

### **13.1 Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme**

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

### **13.2 Aménagement des espaces libres de construction**

Les espaces libres seront traités en espace vert et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

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

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

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

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

**Exception applicable à l'ensemble de la zone UC:**

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

**Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

## CHAPITRE UE

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

Cette zone comprend le secteur UEa.

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

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

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

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

### Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

Les parcs de stationnement autres que ceux ouverts au public.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

### **Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral**

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

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

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

### **Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français**

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

de France.

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

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

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

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

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

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

### **Risques d'inondations pluviales**

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

### **Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique**

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

### **Mesure de protection des corridors écologiques**

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

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

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

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

### **Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses**

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

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

## **Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3... ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

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



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

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

### **3.2 Voirie**

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

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

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

## **ARTICLE UE 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

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

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

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

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

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

## **b) Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

### **Dans l'ensemble de la zone UE**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m<sup>2</sup> devront subir un prétraitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

#### **4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)**

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

#### **4.4 Déchets urbains et encombrants**

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

### **ARTICLE UE 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

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

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

#### **Exception :**

*Les prescriptions ne s'appliquent pas :*

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

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIAISON A15 /RD915 :**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES**

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

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

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

### **7.1 Implantation sur les limites séparatives latérales**

#### **TERRAINS DONT LA LARGEUR DE FACADE EST INFÉRIEURE A 40 METRES**

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

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

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

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

### **7.2 Implantation sur les limites de fonds de parcelles**

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

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

### **7.3 Règles générales appliquées aux marges d'isolement**

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

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

#### **Exception :**

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

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

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

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

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

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

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

**Exceptions :**

*Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :*

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*
  
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.*
  
- aux bâtiments annexes (garages, abris de jardin, piscine, containers de collecte de déchets).*
  
- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. L'épaisseur des travaux sur la façade existante ne dépassera pas 0.50 mètre.*

**ARTICLE UE 9... EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

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

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

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

Pour les propriétés foncières ayant une superficie supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup> et une largeur de façade de 40 mètres minimum, la hauteur maximale des constructions est portée à 10 mètres et dans le cas de groupes de constructions, cette hauteur maximale pourra être portée à 12 mètres sous réserve que la moyenne des hauteurs des différentes constructions n'excède pas 10 mètres.

## **Secteur UEa**

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

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

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

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

## **Exceptions pour la zone UE dans son ensemble :**

*Les règles du présent article ne s'appliquent pas ;*

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

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

## **ARTICLE UE 11... ASPECT EXTERIEUR**

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

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



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

## **11.2 Les clôtures**

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

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

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

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

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

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

### **Exception :**

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

### **11.3 Antennes paraboliques**

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

### **11.4 Dispositifs de production d'énergie renouvelable**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UE 12... STATIONNEMENT**

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

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

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

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

commandées peuvent être autorisées.

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

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

## 1 - Logements

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

## 2 - Bureaux

1 emplacement par 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation.

### 3 - Industries et activités artisanales

≤ 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

>300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

### 4 - Normes de stationnement pour divers équipements

❖ Commerces ≤ 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :

1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

❖ Commerces > 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

❖ Hôtels :

1 emplacement pour 2 chambres

❖ Restaurants et/ ou établissements de restauration à emporter :

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

❖ Enseignement :

1 emplacement par classe

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

❖ Lieux de culte :

1 emplacement par 5 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

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

1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.

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

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

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

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

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

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

### **Caractéristiques techniques**

#### **Dimension pour un emplacement :**

5.00 m x 2.50 m + dégagement

#### **Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite :**

5.00 m x 3.30 m + dégagement

#### **Exception :**

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

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

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

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

#### a) Les arbres remarquables

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

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

#### b) Les espaces paysagers à protéger

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

### 13.2 Les espaces boisés classés

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

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

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

### 13.3 Aménagement des espaces libres et plantations

Les espaces libres seront traités en espace vert et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

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

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

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

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

**Exception applicable à l'ensemble de la zone UE:**

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

### **Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

## CHAPITRE UG

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

Cette zone comprend également deux secteurs UGa et UGb.

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

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

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

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

### Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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



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

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

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

Les parcs de stationnement autres que ceux ouverts au public.

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

Sont autorisées les activités de commerce, d'artisanat, de bureaux, de restauration et d'hôtellerie si leur surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher. Les commerces de détail ou de proximité ne sont pas concernés par la limitation de surface de plancher.

L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations classés existants, si les conditions suivantes sont respectées et si la surface de plancher globale, y compris l'extension, n'excède pas 500 m<sup>2</sup>:

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

Les activités polluantes ou bruyantes à condition que la superficie de plancher Hors Œuvre Nette ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> et :

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

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

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

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

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

### **Protection du Ru de l'Hermitage**

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

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

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

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

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

### **Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français**

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

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

### **Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral**

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

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

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

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

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

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

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

### **Risques d'inondations pluviales**

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

### **Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique**

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

### **Protection des talwegs et axes de ruissellement**

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

### **Mesure de protection des corridors écologiques**

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

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

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

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

### **Plan des contraintes géotechniques**

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

## **Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses**

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

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

## **Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UG 3... ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

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

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

#### **3.2 Voirie**

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

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

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

## **ARTICLE UG 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

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

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

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

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

#### **b) Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

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

### **Dans l'ensemble de la zone UG**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m<sup>2</sup> devront subir un prétraitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

### **4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)**

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

#### **4.4 Déchets urbains et encombrants**

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

#### **ARTICLE UG 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

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

#### **Exceptions :**

*Les règles du présent article ne sont pas applicables :*

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



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

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIAISON A15 / RD915 :**

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

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

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

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

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

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

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

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES**

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

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

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

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

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

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

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

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Exceptions :

*Les règles du présent article ne sont pas applicables :*

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

## ARTICLE UG 9... EMPRISE AU SOL

### Zone UG à l'exception de UGb :

Il n'est pas fixé de règles.

**Zone UGb:**

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

**Exceptions :**

*Les règles du présent article ne sont pas applicables :*

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

**ARTICLE UG 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

**Exceptions :**

*Les règles du présent article ne s'appliquent pas :*

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

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

## ARTICLE UG 11... ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

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

### **11.2 Clôtures.**

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

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

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

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

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

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

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

**Exception :**

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

**11.3 Antennes paraboliques**

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

**11.4. Dispositifs de production d'énergie renouvelable**

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

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

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

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

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

**ARTICLE UG 12... STATIONNEMENT**

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

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

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

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

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

## 1 - Logements

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

- autres logements

1 emplacement par logement

## 2 - Bureaux

1 emplacement par 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation.

## 3 - Industries et activités artisanales

≤ 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

>300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

## 4 - Normes de stationnement pour divers équipements

❖ Commerces ≤ 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :

1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

❖ Commerces > 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

❖ Hôtels :

1 emplacement pour 2 chambres

❖ Restaurants et/ ou établissements de restauration à emporter :

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

❖ Enseignement :

1 emplacement par classe

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



## ❖ Lieux de culte :

1 emplacement par 5 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

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

1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.

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

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

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

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

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

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

## **CARACTERISTIQUES TECHNIQUES**

### **Dimension pour un emplacement :**

5.00 m x 2.50 m + dégagement

### **Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite :**

5.00 m x 3.30 m + dégagement

**Exception :**

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

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

**ARTICLE UG 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

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

**13.1 Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° et repérés au plan de zonage.****a) Les arbres remarquables**

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

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

**b) Les espaces paysagers à protéger**

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

**13.2 Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 5° et repérés au plan de zonage.**

Le terrain répertorié au titre de l'article L.123-1-5 III 5° du code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage fait l'objet d'une protection particulière. Toute construction y est interdite.

### **13.3 Les espaces boisés classés**

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

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

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

### **13.4 Aménagement des espaces libres, plantations**

Les espaces libres seront traités en espace verts dont la moitié sera d'un seul tenant. Ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Pour les terrains situés dans le PPRI, 40 % de la superficie totale de la parcelle sera traitée en espace vert dont la moitié sera d'un seul tenant.

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

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

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

#### **Exception applicable à l'ensemble de la zone UG :**

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

**Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

MODIF SIMPL N°1

## CHAPITRE UH

Cette zone est destinée principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire, caractérisées par une homogénéité de leur organisation et de leur ordonnancement.

Cette zone comprend un secteur UHa.

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

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

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

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

### Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles autorisées à l'article UH2.

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

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

Les parcs de stationnement autres que ceux ouverts au public.

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

## **ARTICLE UH 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES**

Sont autorisés les activités de commerce, d'artisanat, de bureaux, de restauration et d'hôtellerie si leur surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher. Les commerces de détail ou de proximité ne sont pas concernés par la limitation de Surface de plancher.

L'extension et l'aménagement d'installations classées existantes, si les conditions suivantes sont respectées et si la Surface de plancher globale, y compris l'extension, n'excède pas 300 m<sup>2</sup>:

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

Les activités polluantes ou bruyantes à condition que la superficie de plancher Hors Œuvre Nette ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> et :

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

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

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

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

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

### **Protection du Ru de l'Hermitage**

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

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

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

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

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

### **Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français**

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

### **Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral**

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

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

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

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

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

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

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



### **Risques d'inondations pluviales**

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelés, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

### **Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique**

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

### **Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises**

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « j » du PLU.

### **Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses**

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, dans l'annexe « h » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

## **Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## ARTICLE UH 3... ACCES ET VOIRIE

### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### 3.2 Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur, se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

## ARTICLE UH 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### 4.2 Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

### b) Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrains liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Dans les secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales sont obligatoirement gérées à la parcelle quelque soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

Dans les secteurs classés au PPRI de la vallée de l'Oise, les eaux pluviales sont obligatoirement raccordées au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

Dans les secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, l'infiltration des eaux de ruissellement est interdite.

### **Dans l'ensemble de la zone UH**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m<sup>2</sup> devront subir un prétraitement (débouage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

#### **4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

#### **4.4 Déchets urbains et encombrants**

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

## **ARTICLE UH 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## ARTICLE UH 6...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 4 m ou plus de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

### Exceptions :

*Cette prescription ne s'applique pas :*

- *aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.*
- *lorsque la construction s'implante au même alignement qu'une construction voisine contiguë en bon état qui ne respecte pas le recul minimum de 4 mètres et que la voie n'est pas prévue élargie.*
- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*
- *aux rampes d'accès, escaliers, constructions annexes ou accessoires (garages, abris de jardin, piscine, containers de collecte de déchets), qui peuvent s'implanter en retrait des voies sans limite de distance.*
- *lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre et respectant la limite d'emprise des voies publiques pourra être autorisé.*

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES:

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent pas être édifiées à moins de 10 mètres du rail le plus proche.

Les dispositions du présent article s'appliquent également pour chaque construction édifée dans le cadre d'un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **ARTICLE UH 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être édifées sur l'une ou sur les limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

Les constructions peuvent être édifées en limite de fond de terrain si la hauteur totale de la construction n'excède pas 2,60 mètres.

Dans le cas contraire, les marges d'isolement doivent être respectées.

Sur le coteau boisé de l'Hermitage les marges d'isolement s'appliquent pour assurer une perméabilité visuelle et éviter un front bâti parallèle au relief.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies ou comporte des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

#### **Exceptions :**

*Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :*

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.*

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

Les dispositions du présent article s'appliquent également pour chaque construction édifiée dans le cadre d'un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **ARTICLE UH 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux bâtiments, non contigus ou deux parties d'une construction se faisant face, sur une largeur supérieur à 4 mètres, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 mètres pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

### **Exceptions :**

*Les règles du présent article ne sont pas applicables :*

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux.

- aux constructions annexes (garages, abris de jardins, containers de collecte de déchets)

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

## ARTICLE UH 9... EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UH 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale autorisée s'exprime par le respect des deux normes suivantes : la hauteur prise en amont de la construction ne doit pas excéder 7 mètres et la hauteur prise en aval 9 mètres.

Pour les groupes comportant plusieurs constructions, cette hauteur maximale pourra être portée à 8 mètres sous réserve que la moyenne des hauteurs n'excède pas 7 mètres.

### Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas ;

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux.

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.



## **ARTICLE UH 11... ASPECT EXTERIEUR**

A titre indicatif, un cahier de recommandations architecturales est joint dans l'annexe « w » du PLU.

Les constructions qui, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

### **11.1 Bâtiments remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage**

Les interventions sur ces bâtiments (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction. Toute démolition est interdite.

### **11.2 Clôtures.**

Les clôtures en bordure de voie doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent.

Elles doivent par ailleurs assurer la continuité urbaine de sorte qu'il devra être réalisé une clôture de même apparence que les clôtures avoisinantes existantes si celles-ci sont constituées d'un mur en pierres apparentes.

La hauteur d'une clôture constituée d'un mur ne doit pas dépasser 2,50 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine avec un mur de clôture existant, une hauteur supérieure peut être autorisée dans la limite de 3 mètres.

Si la clôture n'est pas constituée d'un mur de pierres apparentes, mais notamment d'un bahut surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres, étant précisé qu'une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres pour assurer la continuité urbaine.

Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refait à l'identique. Des percements pourront être réalisés pour créer de nouveaux accès aux habitations.

Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer dans le paysage urbain, et respecter les formes, matériaux et hauteurs des clôtures en bordure de voies. A défaut, il sera privilégié des clôtures doublées de haies vives d'essences mélangés.

Pour la conservation et la restauration des corridors écologiques, les clôtures contiguës à des espaces boisés classés, à des parcelles situées en zone naturelle ou agricole, seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur sera inférieure à 0.80 mètre et sera surmonté d'un dispositif ajouré permettant le franchissement par la faune. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres.

**Exception :**

*Les règles de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.*

**11.3 Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

**11.4. Dispositifs de production d'énergie renouvelable**

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés aux 2ème et 3ème alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

**ARTICLE UH 12... STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules rendu nécessaire par des constructions neuves, des opérations de rénovation, de réhabilitation, et des aménagements de locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à l'affectation et/ou à la superficie des anciens locaux, celui ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en considération pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquelles les places commandées peuvent être autorisées.

Il sera prévu pour toutes constructions nouvelles, à l'exception des maisons individuelles, des emplacements pour les deux roues non motorisés soit une superficie minimale de 2 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher réalisée.

Il sera prévu pour toute construction de logement collectif et pour tout établissement recevant du public ou ouvert au public, des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum 5 % du nombre total de places nécessaires à l'opération.

## 1 - Logements

- ❖ Logements de moins de 60m<sup>2</sup> de Surface de plancher  
1,5 emplacement par logement
- ❖ Logements de plus de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher  
2 emplacements par logement
- ❖ Logements sociaux  
1 emplacement par logement
- ❖ Résidence sénior  
1 emplacement par logement
- ❖ Foyers d'accueil – Résidence services  
1 emplacement par 3 logements
- ❖ Maisons médicalisées pour personnes âgées  
1 emplacement par 5 lits
- ❖ Logements situés à moins de 500m d'une gare

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme

0,5 emplacement par logement

- autres logements

1 emplacement par logement

## 2 - Bureaux

1 emplacement par 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation.

## 3 - Industries et activités artisanales

≤ 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

>300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

## 4 - Normes de stationnement pour divers équipements

❖ Commerces ≤ 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :

1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

❖ Commerces > 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

❖ Hôtels :

1 emplacement pour 2 chambres

❖ Restaurants et/ ou établissements de restauration à emporter :

1 emplacement par 15 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de salle de restauration créée par construction, modification, ou changement d'affectation, avec 2 emplacements au minimum pour l'activité de restauration à emporter

## ❖ Enseignement :

1 place par classe

10 % supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs.

## ❖ Lieux de culte :

1 emplacement par 5 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

## ❖ Salle de spectacle, équipement culturel, sportif et / ou de loisirs :

1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.

Pour les équipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

En cas de polyvalence des fonctions, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

De même, en cas de centre commercial, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Il en va de même pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation sollicitée ne peut satisfaire aux obligations de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération à une distance maximale de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire de l'autorisation peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L.332-7-1 du code de l'Urbanisme, sous réserve de l'acceptation de la commune.

### **Caractéristiques techniques**

#### **Dimension pour un emplacement :**

5.00 m x 2.50 m + dégagement

**Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite :**

5.00 m x 3.30 m + dégagement

**Exception :**

*Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.*

*Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.*

**ARTICLE UH 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

**13.1 Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° et repérés sur le plan de zonage.****a) Les arbres remarquables**

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre se situe dans l'emprise au sol du tronc de l'arbre. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

**b) Les espaces paysagers à protéger**

Les espaces paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le projet compromet le caractère paysager de la zone.

**13.2 Aménagement des espaces libres, plantations**

Les espaces libres seront traités en espace verts dont la moitié sera d'un seul tenant. Ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Pour les terrains situés dans le PPRI, 40 % de la superficie totale de la parcelle sera traitée en espace vert dont la moitié sera d'un seul tenant.

Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement ou en retrait des limites séparatives, les espaces libres entre la construction et l'alignement ou la limite séparative doivent recevoir un aménagement paysager.

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.

**Exception applicable à l'ensemble de la zone UH:**

*Les règles de l'article 13.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.*

**Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UH 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## CHAPITRE UI

Cette zone correspond au secteur à vocation d'industrie, de bureaux, de commerces et de restauration.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontoise, à savoir :

- Les risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Les risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.

Les secteurs concernés et les précautions particulières devant être prises dans ces secteurs sont rappelés dans l'annexe « h » du PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

### Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UI 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles autorisées à l'article UI 2.

Les constructions à usage d'habitation sauf si elles remplissent les conditions prévues à l'article UI 2.

Les activités, autres que le commerce et la restauration, qui ne sont pas conformes à la vocation de la zone.



Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

## **ARTICLE UI 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 % de Surface de plancher existante avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée.

Les activités polluantes ou bruyantes, telles que notamment les activités de dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage ainsi que la transformation des matériaux de récupération, à condition :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les risques graves d'incendie et d'explosion,
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant

Les installations, les constructions, les équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux de chaleur.

### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

#### **Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral**

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la

DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1<sup>er</sup> décembre 2004. Le plan et l'arrêté sont dans l'annexe « u » du PLU.

**Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)**

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 sont présentés dans l'annexe « f » du PLU.

**Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises**

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « j » du PLU.

**Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses**

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, dans l'annexe « h » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

## Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI 3... ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### 3.2 Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Toute voie nouvelle publique ou privée se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

### ARTICLE UI 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### 4.2 Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

### b) Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrains liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Dans les secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales sont obligatoirement gérées à la parcelle quelque soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

Dans les secteurs classés au PPRI de la vallée de l'Oise, les eaux pluviales sont obligatoirement raccordées au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

Dans les secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, l'infiltration des eaux de ruissellement est interdite.

### **Dans l'ensemble de la zone UI**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m<sup>2</sup> devront subir un prétraitement (débouage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

#### **4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

#### **4.4 Déchets urbains et encombrants**

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

## **ARTICLE UI 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UI 6...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être édifiée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

### **Exceptions :**

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas :*

- *aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie.*
- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*
- *lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre et respectant la limite d'emprise des voies publiques pourra être autorisé.*

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIAISON A15 /RD915 :**

Les constructions respecteront les marges de recul définies sur le plan de zonage.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'AUTOROUTE (Marge de recul et zone non aedificandi)**

#### **Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

#### **Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par

rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole;
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

## **ARTICLE UI 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale, si les constructions s'adosent sur le terrain voisin à un bâtiment existant, à usage autre que de l'habitation.

Dans ce cas, elles doivent s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris des façades) à défaut les marges d'isolement s'imposent.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement et aux moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher. Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation.

#### **Exceptions :**

*Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :*

- *aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserves qu'elles n'apportent pas de nuisances.*
- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives*

*- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

## **ARTICLE UI 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 6 mètres pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

### **Exceptions :**

*Les règles du présent article ne sont pas applicables :*

*- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées et qu'elles ne mettent pas en cause les conditions de sécurité.*

*- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*

*- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

## **ARTICLE UI 9... EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.



## ARTICLE UI 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 mètres.

Si des nécessités techniques d'utilisation le justifient, cette hauteur peut être augmentée de 2 mètres au maximum.

### **Exceptions :**

*Les règles du présent article ne sont pas applicables :*

*- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*

*- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

## ARTICLE UI 11... ASPECT EXTERIEUR

### **11.1. Aspect des constructions**

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

### **11.2. Antennes Paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

### **11.3. Dispositifs de production d'énergie renouvelable**

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés aux 2ème et 3ème alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

## ARTICLE UI 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules rendu nécessaire par des constructions neuves, des opérations de rénovation, de réhabilitation, et des aménagements de locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à l'affectation et/ou à la superficie des anciens locaux, celui ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en considération pour répondre au nombre de places exigées.

Il sera prévu pour toutes constructions nouvelles :

- des emplacements pour les deux roues non motorisés soit une superficie minimale de 2 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher réalisée.
- des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum 5 % du nombre total de places nécessaires à l'opération.

### 1 - Logements

- ❖ Logements de moins de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher  
1,5 emplacement par logement

- ❖ Logements de plus de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher  
2 emplacements par logement

## 2 - Bureaux

- 1 emplacement par 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation.

## 3 - Industries et activités artisanales

- ≤ 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation
- > 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation

## 4 - Normes de stationnement pour divers équipements

- ❖ Commerces ≤ 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  
1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation
- ❖ Commerces > 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher  
1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée, que ce soit par construction, modification ou changement d'affectation
- ❖ Restaurants et/ ou établissements de restauration à emporter :  
1 emplacement par 15 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de salle de restauration créée par construction, modification ou changement d'affectation, avec 2 emplacements au minimum pour l'activité de restauration à emporter.
- ❖ Station service :  
12 emplacements de stationnement par station service
- ❖ Lieux de culte :  
1 emplacement par 5 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

❖ Salle de spectacle, équipement culturel, sportif et / ou de loisirs :

1 emplacement par  $50 \text{ m}^2$  de salle d'exposition, de spectacle ou sportive.

Pour les équipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

En cas de polyvalence des fonctions, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

De même, en cas de centre commercial, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation sollicitée ne peut satisfaire aux obligations de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération à une distance maximale de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire de l'autorisation peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L.332-7-1 du code de l'Urbanisme, sous réserve de l'acceptation de la commune.

### **Caractéristiques techniques**

#### **Dimension pour un emplacement :**

5.00 m x 2.50 m + dégagement

#### **Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite :**

5.00 m x 3.30 m + dégagement

#### **Exception :**

*Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.*

*Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.*

## **ARTICLE UI 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

Les espaces libres seront traités en espace vert dont la moitié sera d'un seul tenant. Ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être entourées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran. Ces aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places.

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.

### **Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UI 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE UL

Cette zone correspond à un secteur à vocation sportive, de loisirs, de tourisme et d'enseignement (enseignement, recherche, formation) pouvant accueillir des activités (bureaux, commerce, artisanat, hôtellerie, restauration).

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontoise, à savoir :

- Les risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Les risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.
- Les risques d'inondation de la vallée de l'Oise.
- Les risques d'inondations pluviales et de remontées de la nappe phréatique.

Les secteurs concernés et les précautions particulières devant être prises dans ces secteurs sont rappelés dans l'annexe « s » du PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

### Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UL 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UL2.

Les constructions à usage d'habitation, sauf cas prévus à l'article UL2.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes.

## **ARTICLE UL 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES**

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.

Les activités portuaires.

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

Les constructions ou installations à vocation sportive, de loisirs, de tourisme et d'enseignement.

Les constructions ou installations liées aux activités d'un centre équestre.

Les constructions ou installations liées aux activités de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtellerie et de restauration.

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable sous réserve d'avoir une superficie de plancher hors œuvre nette qui ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> à conditions :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;

- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Les installations, les constructions, les équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux de chaleur.

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

### **Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral**

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1<sup>er</sup> décembre 2004. Le plan et l'arrêté sont dans l'annexe « u » au PLU.

### **Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)**

Une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a été créée par l'arrêté préfectoral n°2006-1112 en date du 12 juillet 2006. Tous travaux compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "k".

### **Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français**

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)**



La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 sont dans l'annexe « f » du PLU.

### **Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Oise**

Une partie de la zone est concernée par le PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 7 juillet 1998 et révisé le 5 juillet 2007. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « i » du PLU.

### **Risque d'inondation pluviale**

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelés, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie Définitions en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

### **Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique**

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

### **Protection des talwegs et axes de ruissellement**

Lorsque l'écoulement des eaux se produit dans un talweg, il convient sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

## **Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises**

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « j » du PLU.

### **Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses**

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, dans l'annexe « h » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

## **Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3... ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### **3.2 Voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications de constructions existantes et aux modifications d'accès existants.

Toute voie nouvelle publique ou privée se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

## **ARTICLE UL 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **4.2 Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

## **b) Eaux pluviales**

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrains liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Dans les secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales sont obligatoirement gérées à la parcelle quelque soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

Dans les secteurs classés au PPRI de la vallée de l'Oise, les eaux pluviales sont obligatoirement raccordées au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

Dans les secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial, l'infiltration des eaux de ruissellement est interdite.

### **Dans l'ensemble de la zone UL**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m<sup>2</sup> devront subir un

prétraitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs. L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

#### **4.3 Autres réseaux (Électricité – Téléphone)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

#### **4.4 Déchets urbains et encombrants**

Les constructions, à l'exception des habitations individuelles, devront être pourvues de locaux ou d'emplacements couverts en nombre suffisant et destinés au stockage des déchets urbains dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets et une manipulation sans difficulté de tous les récipients nécessaires à cette collecte. Les conteneurs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

### **ARTICLE UL 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UL 6...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à 4 m ou plus de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

#### **Exceptions :**

*Les règles du présent article ne sont pas applicables ;*

*- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*

- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre et respectant la limite d'emprise des voies publiques pourra être autorisé.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'AUTOROUTE (Marge de recul et zone non aedificandi)**

#### **Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

#### **Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute:**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole;
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

### **ARTICLE UL 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent être implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives lorsqu'elles disposent de baies et à plus de 2 mètres en l'absence de baie.

#### **Exceptions :**

*Les règles du présent article ne sont pas applicables ;*

*- aux équipements publics ou d'intérêt collectif de même qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers sans limite de distance.*

*- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

## **ARTICLE UL 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Entre deux bâtiments ou deux parties d'une construction se faisant face sur une longueur de façade supérieure à 4 mètres, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4m si les façades se faisant face ne comportent pas de baies ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au dessus du plancher

### **Exceptions :**

*Les règles du présent article ne sont pas applicables ;*

*- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.*

*- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

## **ARTICLE UL 9... EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UL 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 12 mètres.

**Exceptions :**

*Les règles du présent article ne s'appliquent pas:*

*- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*

*- lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.*

**ARTICLE UL 11... ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions qui, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

**11.1 Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

**11.2. Dispositifs de production d'énergie renouvelable**

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés aux 2ème et 3ème alinéa de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En ZPPAUP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.



### **11.3 Clôture**

Pour la conservation et la restauration des corridors écologiques, les clôtures contiguës à des espaces boisés classés, à des parcelles situées en zone naturelle ou agricole, seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur sera inférieure à 0.80 mètre et sera surmonté d'un dispositif ajouré permettant le franchissement par la faune. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres.

## **ARTICLE UL 12... STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules rendu nécessaire par des constructions neuves, des opérations de rénovation, de réhabilitation, et des aménagements de locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cadre des réhabilitations et/ ou changement de destination, il sera crédité un nombre de places relatif à l'affectation et / ou à la superficie des anciens locaux ; celui-ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci-dessous.

En cas de polyvalence des fonctions, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en considération pour répondre au nombre de places exigées.

Il sera prévu pour toutes constructions nouvelles :

- des emplacements pour les deux roues non motorisés soit une superficie minimale de 2 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher réalisée.
- des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum 5 % du nombre total de places nécessaires à l'opération.

### **1 - Logements**

Les besoins en places de stationnement pour les logements sont :

- ❖ Logements de moins de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher  
1,5 emplacement par logement
- ❖ Logements de plus de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher  
2 emplacements par logement
- ❖ Logements situés à moins de 500m d'une gare
  - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme  
0,5 emplacement par logement
  - autres logements  
1 emplacement par logement

## 2 - Normes de stationnement pour divers équipements

- ❖ Commerces ≤ 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  
1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée par construction, modification ou changement d'affectation
- ❖ Commerces > 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher  
1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée par construction, modification ou changement d'affectation
- ❖ Hôtels :  
1 emplacement pour 2 chambres
- ❖ Restaurants et/ou établissements de restauration à emporter :  
1 emplacement par 15 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de salle de restaurant créée par création, modification ou changement d'affectation, avec 2 emplacements au minimum pour l'activité de restauration à emporter
- ❖ Enseignement :  
1 place par classe  
10 % supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs.

MODIF SIMPL N°

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-095-219505005-20231009-084\_2023-DE

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2023

Application agréée E-legalite.com