

Le périmètre d'attente

Définition

L'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme prévoit que :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination ; la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».

Application à Saint-Prix

Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du PLU ont conduit à définir une orientation majeure dans le PADD « 2.1.3 Créer une véritable centralité », c'est-à-dire un nouveau centre-ville au croisement de l'avenue du Général Leclerc et de la rue d'Ermont, identifié comme secteur stratégique à fort potentiel pour le développement d'un quartier multifonctionnel.

La complexité spatiale, foncière et financière pour mener à bien un projet de cette ambition, nécessite de mener des études approfondies, pour assurer sa faisabilité et sa cohérence.

C'est pour cette raison que le Plan local d'Urbanisme bien qu'ayant défini une l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 (voir pièce n°4 du dossier de PLU) sur ce secteur pour déjà indiquer son évolution à venir, fixe un périmètre d'attente, au titre de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme.

La mise en place de cette servitude ne se heurte à aucune disposition législative ou réglementaire et la suggestion de l'Etat (avis de l'Etat) d'avoir recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique la constitution de réserves foncières avec un éventuel concours de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France apparait non seulement difficile à mettre en œuvre en centre-ville dans un espace qui implique une forte concertation et une acceptabilité du projet mais aussi fortement aléatoire quant à un financement par l'EPFIF.

Cette servitude signifie que dans l'attente de la définition du projet de ville, et pour une durée de 5 ans maximum, la constructibilité est fortement limitée : seules sont autorisées l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

La levée de la servitude (avant la durée des cinq ans) pourra être faite par voie de modification du PLU.

Développement des arguments :

En premier lieu l'institution de la servitude prévue par les dispositions de l'article L 123-2 a) l'urbanisme permettant d'opposer un sursis à statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme dans l'attente de la conception n'a ni pour objet ni pour effet de remettre en cause le principe de la réalisation de l'opération d'aménagement et de programmation n° 1 « Centre-ville » qui est classée en zone UAc.

En second lieu l'article L 123-2 du code de l'urbanisme prévoit « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un

seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés « Aucune disposition législative ou réglementaire ne s'oppose à la création de cette servitude dans les OAP.

En troisième lieu la mise en œuvre des dispositions de l'article L 123 -2 du code de l'urbanisme dans cette OAP n°1 s'impose d'autant plus qu'il s'agit d'une opération qui est nécessairement complexe qui a pour objectif : le renforcement de l'attractivité du centre-ville avec un programme mixte de constructions, la création de nouveaux logements, la continuité des liaisons piétonnes et la conservation des éléments « en *nature de ville* ». Un tel projet nécessitera des études longues et une concertation approfondie.

En quatrième lieu la proposition de l'Etat d'avoir recours à la procédure d'expropriation en vue de la constitution de réserves foncières se heurte à plusieurs objections :

- D'une part la ville de Saint Prix a mis d'ores et déjà en œuvre une politique d'acquisition foncières (la propriété du gros noyer, l'ensemble immobilier 57 avenue du général Leclerc et la propriété 3 rue Albert 1^{er}) sans avoir eu recours à l'expropriation qui constitue une forme d'appropriation forcée de la propriété difficilement compatible avec un souci de réaliser des projets dans une large concertation. L'effet d'annonce de la mise en œuvre d'un périmètre de d'expropriation dans le centre-ville irait à l'encontre d'un projet qui implique une large concertation et une adhésion la plus large possible à l'opération d'aménagement et
- D'autre part la possibilité d'obtenir le concours financier de l'Etablissement Public Foncier d'Île de France doit être largement relativisée. Contrairement à une idée parfois rependue le financement des acquisitions par l'EPFIF se heurte à un principe de réalité et l'absence de définition suffisamment avancée du projet conduit l'Etablissement Public a refusé son concours. La ville de SAINT PRIX en a un exemple récent concernant l'acquisition de la propriété du 88 bis rue d'Ermont pour laquelle le concours de 1 EPFIF a été refusé.
- Enfin le droit de délaissement réduit à un an du propriétaire fait peser dans une zone urbaine pour des propriétés bâties un risque financier non négligeable pour la ville de Saint-Prix alors que la filialisation d'un projet portant sur le centre-ville sera nécessairement longue et complexe.

En conséquence la servitude fondée sur les dispositions de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme est maintenue.

Seconde recommandation :

« Concernant l'OAP 3 secteur du collège, une solution équilibrée devra être trouvée avec l'institution La Fraternité Saint-Jean qui assure avec son CFA des formations de jeunes en difficulté sociale aux métiers liés au Développement Durable, métiers d'avenir. »

Rappel de l'objectif de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 :

L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 est classée au règlement du PLU en UAc majoritairement, et en UAe pour partie.

Le projet communal a pour objectif d'aménager cette entrée de ville, par l'accroissement de l'offre en logements et en équipements, en cohérence avec la vocation actuelle du site.

Le projet portera sur un programme mixte d'habitat et d'équipement :

– des logements de typologies et de tailles diversifiées : il sera créé pour la première opération 61 logements, dont 21 logements locatifs sociaux (soit 38%) et pour la

deuxième opération 50 logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération mixte comprenant des logements étudiants ;
- un équipement public, en lien avec le collège Louis Augustin, en bordure nord-ouest de l'OAP ;
- des stationnements en sous-sol et des parkings en surface ;
- des espaces verts seront aménagés notamment en limites du Clos des Vergers.

Argumentaire de la commune

L'OAP 3 constitue une opportunité foncière intéressante s'ouvrant sur la RD 144 permettant tout comme les OAP 1 et 2 des perspectives susceptibles de répondre aux besoins de logements dont des logements locatifs sociaux pour lesquels notre commune est déficitaire.

Dans ce secteur néanmoins, un travail urbanistique sera mené pour permettre la création d'une voirie et la préservation de larges espaces verts favorisant une bonne intégration.

Le schéma d'aménagement définitif n'est pas connu à ce stade.

La Fraternité Saint-Jean a fait connaître au cours de l'enquête son besoin d'extension du CFA pour assurer la formation des jeunes. La Fraternité Saint-Jean souhaite également réaliser quelques logements pour ses apprentis.

La commune a soutenu l'implantation du CFA, notamment en apportant en dation un des terrains d'assiette. La commune est évidemment sensible à ce nouveau projet et c'est pourquoi les orientations de l'OAP 3 prévoient la réalisation de logements étudiants.

Si la commune a effectivement été informée de la volonté de réaliser un hébergement spécifique pour les apprentis, elle a découvert en cours de procédure le second besoin d'extension des bâtiments destinés à la formation.

De fait, l'OAP 3 réserve une zone susceptible d'assurer la réalisation de logements étudiants, lesquels figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Concernant l'extension des bâtiments de formation, il semble parfaitement possible de l'installer sur le terrain d'assiette actuel du CFA à la condition de modifier l'assainissement de cette parcelle.

En effet, la difficulté actuelle repose sur le fait que le CFA a dû réaliser un assainissement autonome celui-ci neutralisant l'usage du terrain actuel.

L'urbanisation de l'OAP 3 justifie la création d'une extension d'assainissement qui permettra au CFA de s'y raccorder, libérant de fait l'espace nécessaire à la réalisation de leur projet.

Dès connaissance de ce projet, la commune a saisi le syndicat intercommunal d'assainissement de la région d'Enghien-les-Bains (SIARE) qui lui en a confirmé la faisabilité.

Compte tenu des enjeux, tant en matière de logement et de formation, et compte tenu de la rareté du foncier, la solution que préconise la commune est la plus à même de concilier deux besoins sociétaux majeurs.

A contrario, réduire le périmètre de l'OAP 3 constituerait une réponse perturbant l'aménagement général de la zone (en contraignant l'installation sur une assiette réduite).

La réduction du périmètre, conduisant à une réduction du nombre de logements, pourrait mettre à mal les perspectives voulues par l'Etat en matière de production de logements locatifs sociaux.

Au terme de l'enquête publique et des observations formulées, la commune rappelle que l'OAP 3 constitue une opportunité foncière intéressante s'ouvrant sur la RD 144 permettant tout comme les OAP 1 et 2 des perspectives susceptibles de répondre aux besoins de logements dont des logements locatifs sociaux pour lesquels la commune est déficitaire. Le projet de La Fraternité Saint-Jean est compatible avec cette OAP et sera étudié dans ce cadre.

Descriptif des modifications apportées au projet arrêté

Les modifications proposées au projet de P.L.U. arrêté ont pour but de tenir compte des avis émis par les P.P.A. et des résultats de l'enquête publique retranscrits dans le rapport des conclusions du commissaire enquêteur.

L'économie générale du P.L.U. arrêté le 15 décembre 2015 n'est pas bouleversée par ces modifications.

Les modifications portent sur l'ensemble des documents :

1. Le rapport de présentation (première partie)
2. Le rapport de présentation (seconde partie)
3. Le règlement graphique
4. Le règlement écrit
5. Les orientations d'aménagement et de programmation
6. Les annexes

Détail des modifications apportées aux différents documents

1. Le rapport de présentation (première partie)

Espaces forestiers : La forêt de Montmorency

Le dernier paragraphe de cet article est modifié comme suit : « Elle fait l'objet d'une demande de classement en « forêt de protection » de la part de Saint-Prix et de nombreuses autres communes. La procédure de classement n'a pas abouti à ce jour. Elle est soumise à une « condition préalable : sa compatibilité avec la présence d'un important gisement de gypse, exploité en souterrain et d'intérêt national. » (JO Sénat du 29/04/2011).

Appartenance de la commune de Saint-Prix à un établissement public de coopération intercommunal (EPCI)

L'article relatif à l'appartenance à une communauté d'agglomération est modifié comme suit :

« La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

La commune de Saint-Prix était membre de la Communauté d'Agglomération Val et Forêt qui se composait de 6 communes : Saint-Leu-la-Forêt, Le Plessis-Bouchard, Ermont, Eaubonne, Montlignon et Saint-Prix jusqu'au 31 décembre 2015.

A l'origine, Saint-Prix appartenait à la Communauté de Communes créée le 20 décembre 1999 « Eaubonne – Ermont – Montlignon – Saint-Prix ». Elle est renommée Val et Forêt en 2001 et devient Communauté d'Agglomération en septembre 2003.

Depuis le 1er janvier 2016 et conformément à la loi MAPTAM du 27 janvier 2014, la commune de Saint-Prix appartient désormais à la communauté d'agglomération Plaine Vallée qui regroupe 7 communes de l'ancienne CCOPF (Communauté de communes de l'Ouest de la Plaine de France), 9 communes de l'ancienne CAVAM (Communauté d'agglomération de la vallée de Montmorency), la commune de Montlignon et la commune de Saint-Prix. »

La capacité de densification et de mutation du territoire

Est ajouté un dernier paragraphe : « Ce nombre de logements pourrait être revu à la hausse en fonction de l'ajustement des opérations déjà identifiées et de nouvelles opérations pouvant potentiellement être réalisées sur dans les secteurs déjà urbanisés. Dans ce cas, Saint-Prix pourrait accueillir 180 logements de plus, soit une production de 680 logements à l'horizon 2030, représentant 45 logements en moyenne par an. »

La production de logements sociaux

Cet article est modifié comme suit :

- « en réglementant la réalisation de logements sociaux de façon diffuse sur l'ensemble du périmètre communal comme suit :
- > tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 5 à 12 logements comprendra 100% de logements locatifs sociaux pour la construction neuve.
 - > tout programme de construction destiné à l'habitation composé de plus de 12 logements comportera au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par le législateur en vigueur ;
- soit un potentiel de 30 logements locatifs sociaux. »

2. Le rapport de présentation (seconde partie)

Les espaces boisés classés

Définition

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont définis par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, qui stipule que peuvent être classés les « espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. » Ainsi, le classement en EBC nécessite que pour tout aménagement de parc ou jardin, de demander une autorisation de défrichement.

Les EBC à Saint-Prix

Définition

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont définis par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, qui stipule que peuvent être classés les « espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. » Ainsi, le classement en EBC nécessite que pour tout aménagement de parc ou jardin, de demander une autorisation de défrichement.

Les EBC à Saint-Prix

Dans le PLU, le classement en EBC est réservé aux massifs boisés d'importance et aux arbres remarquables et bois de petite surface à l'intérieur du tissu urbanisé. Sont exclus de ce classement les parcs et jardins précédemment classés en EBC dans le POS, qui, pour beaucoup d'entre eux, étaient peu boisés. En effet, depuis un certain nombre d'années, la doctrine concernant l'utilisation de l'article L.130 -1 du code de l'urbanisme a évolué. Le Centre Régional de la Propriété Foncière d'Ile de France et du Centre (CNPF) dans une note adressée aux communes sur la prise en compte des espaces boisés dans le PLU précise que : « le classement en EBC doit être utilisé de façon circonstanciée : les enjeux doivent être clairement identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard des réglementations existantes notamment. »

Ainsi, l'ensemble de la forêt de Montmorency est couverte par un classement en EBC comme précédemment dans le POS (le classement en zone naturelle aurait pu suffire comme le mentionne le CNPF, la forêt de Montmorency étant déjà protégée par le code forestier). Pour les espaces arborés et/ou végétalisés de moindre envergure, le PLU prévoit des espaces paysagers protégés (voir § 4.3.1 du présent chapitre), venant compléter cette trame verte sous une protection plus souple, plus adaptée aux spécificités du site.

Aussi, le PLU observe une diminution de la superficie des EBC (de 514 hectares au POS à 479 hectares au PLU), qui s'explique par :

- la création de « fenêtres » sur et autour des constructions existantes au sein la forêt de Montmorency, pour leur permettre de répondre à des exigences de sécurité (principalement au nord de la commune) ;
- la suppression des EBC dans les zones naturelles situés en dehors de la forêt de Montmorency, où cette protection n'est pas justifiée la protection au titre des espaces paysagers protégés étant mieux adaptée ;
- la suppression des EBC en bordure du centre historique, en cohérence avec le zonage UAa et pour restituer les secteurs de « parcs » historiques (notamment le Château de la Terrasse, comme l'illustre le « plan de la maison de campagne Charles Vallé » de 1888) ;
- la suppression d'EBC dans les secteurs urbanisés, où des Espaces Paysagers Protégés sont davantage adaptés.

Les espaces paysagers protégés (EPP) à Saint-Prix

Cet article est ainsi rédigé :

« A partir du diagnostic portant sur le paysage urbain, les documents graphiques identifient des espaces à préserver. Il peut s'agir d'espaces ouverts, dédiés à la promenade ou aux loisirs, tels que le parc de la Mairie ou celui de la Vallée, comme d'espaces privés jardinés et/ou plantés. Ils prennent la forme de jardins, de bandes enherbées ou encore de masses arborées, et localisés soit en front de rue, soit en limite séparative ou encore en cœurs d'îlots.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

Les espaces paysagers protégés sont des outils de protection des espaces naturels et paysagers qui permettent la préservation des parcs et jardins, de façon moins contraignante que le classement en EBC. Ils sont donc de fait plus adaptés aux propriétés urbaines.

Tel que défini à l'article 2 de chaque zone urbaine comptant des EPP, seules les constructions suivantes sont autorisées au sein de ces espaces :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports (non motorisés) de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- Les piscines de plein air.

Cette règle est commune à toutes les zones urbaines concernées par des EPP.

En revanche, les zones agricole et naturelle se distinguent par une règle différente compte-tenu de la vocation de la zone. Dans la zone agricole, seuls sont autorisés les cheminements. En zone naturelle, seuls sont autorisés les cheminements, les aires de jeux et de sports et l'aménagement des accès aux constructions.

Les EPP institués en zone naturelle – notamment dans le secteur à l'ouest, proche de la rue de l'Explorateur Delaporte – ont pour objet de renforcer le caractère vert de ce secteur, de façon à assurer une transition entre les espaces urbanisés et la forêt de Montmorency. »

Les alignements d'arbres

Cet article est ainsi rédigé :

« Les documents graphiques du PLU repèrent les alignements d'arbres structurants pour le paysage sain-prissien, qui méritent une protection qui n'existait pas dans le POS précédent. Il s'agit d'un outil de protection d'un principe d'alignement, de leur essence et de leur composition d'ensemble, bien plus qu'une localisation exacte des arbres.

Ces alignements assurent un rythme dans le paysage urbain saint-prissien qu'il convient de conforter. Il s'agit donc de motifs tant culturels, historiques, qu'écologiques qui sont à l'origine de cette protection. Les prescriptions associées à la préservation des alignements d'arbres restent fortes puisque les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalents (article 13 du règlement du PLU). Cette prescription revient donc à encadrer les coupes et abattages d'arbre de ces alignements d'arbres dans le cadre d'un régime de déclaration préalable et correspond donc au régime des EBC. »

Application à Saint-Prix du périmètre d'attente

Cet article est modifié comme suit :

« Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du PLU ont conduit à définir une orientation majeure dans le PADD « 2.1.3 Créer une véritable centralité », c'est-à-dire un nouveau centre-ville au croisement de l'avenue du Général Leclerc et de la rue d'Ermont, identifié comme secteur stratégique à fort potentiel pour le développement d'un quartier multifonctionnel.

La complexité spatiale, foncière et financière pour mener à bien un projet de cette ambition, nécessite de mener des études approfondies, pour assurer sa faisabilité et sa cohérence.

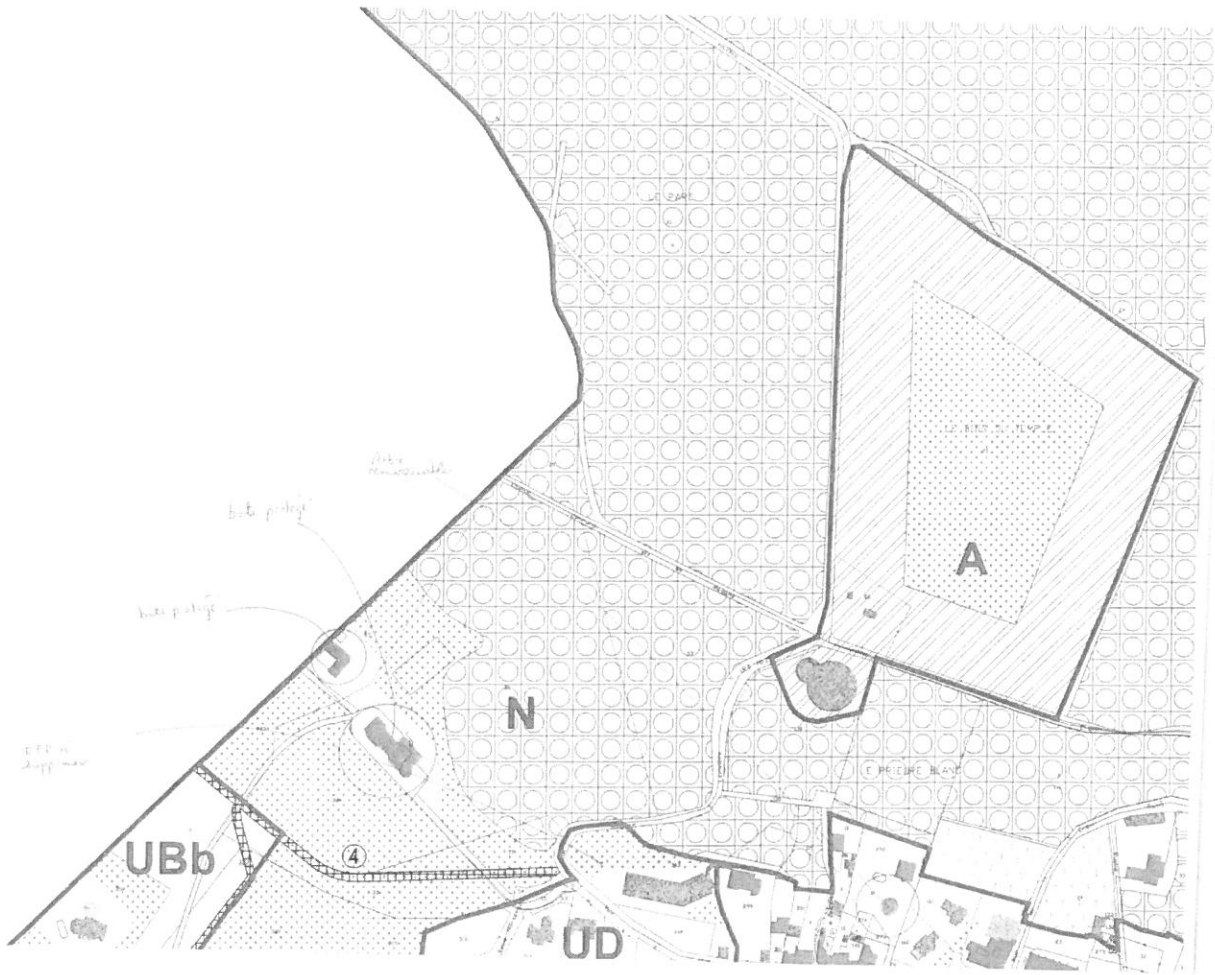
C'est pour cette raison que le PLU, bien qu'ayant défini une l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 (voir pièce n°4 du dossier de PLU) sur ce secteur pour déjà indiquer son évolution à venir, fixe un périmètre d'attente, au titre de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme.

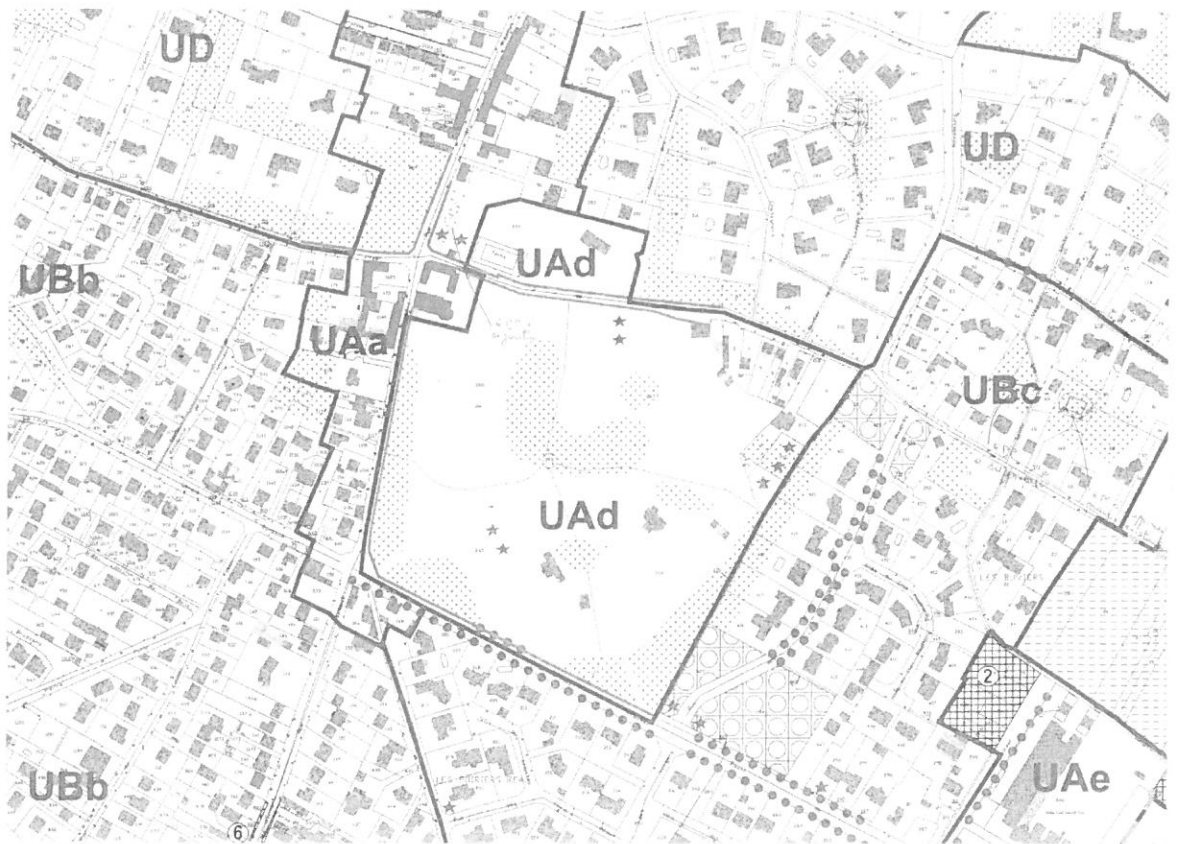
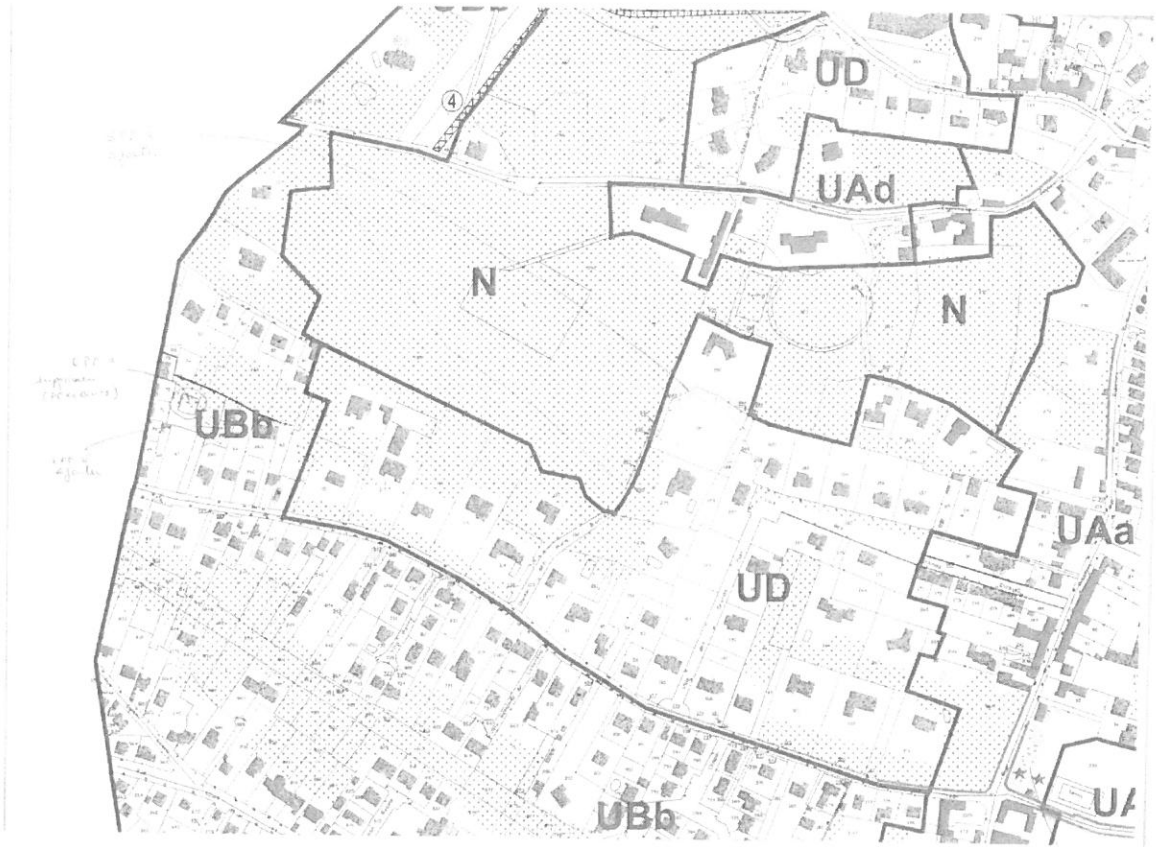
Cette servitude signifie que dans l'attente de la définition du projet de ville, et pour une durée de 5 ans maximum, la constructibilité est fortement limitée : seules sont autorisées l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

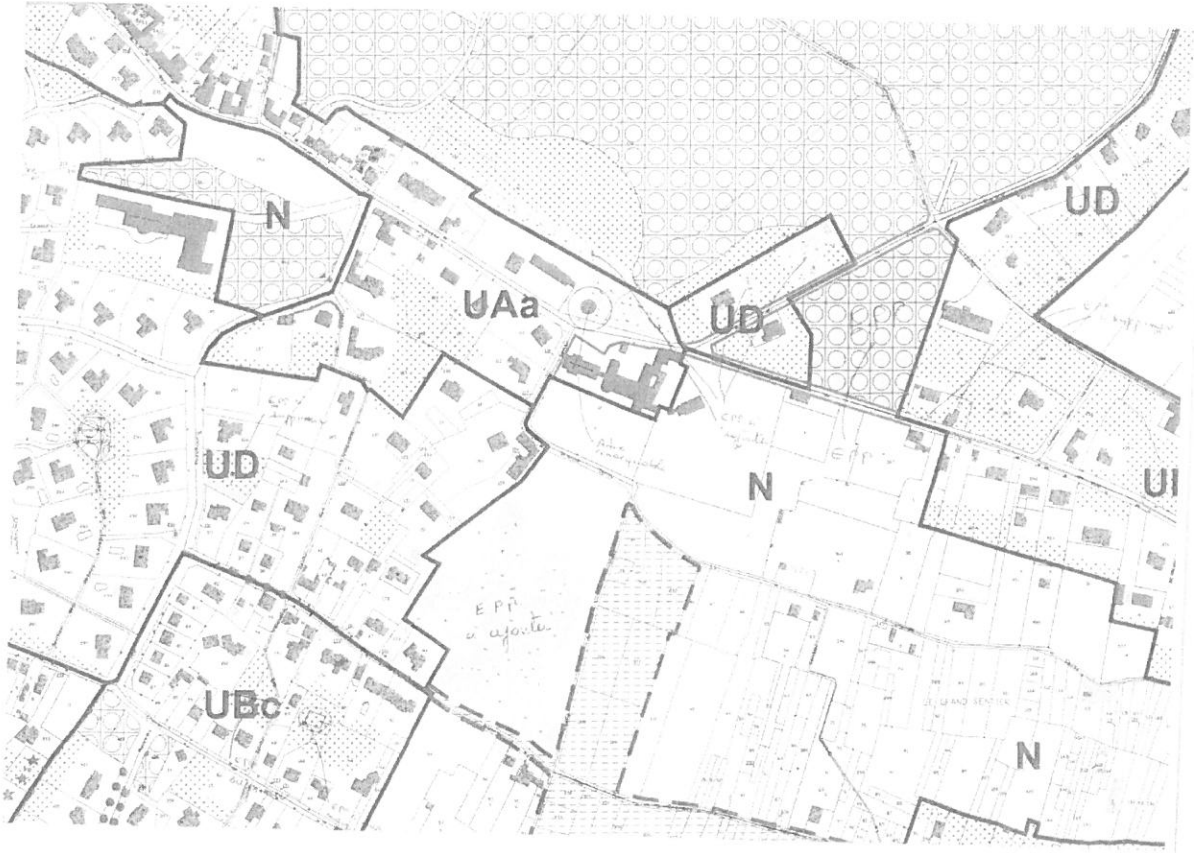
La levée de la servitude (avant la durée des cinq ans) pourra être faite par voie de modification du PLU. »

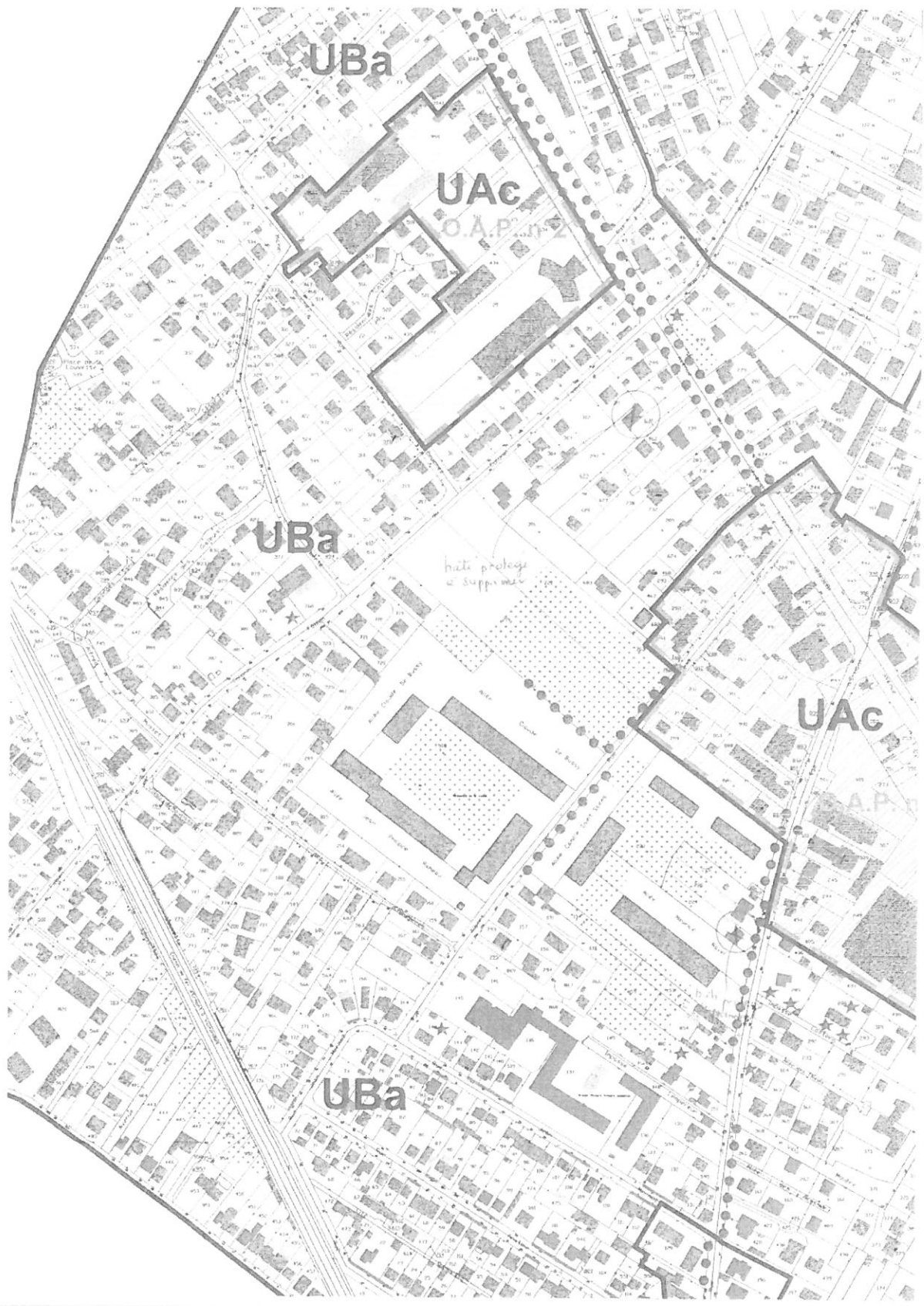
3. Le règlement graphique

Les cartes ci-après sont des documents de travail destinés à situer les corrections.









Récapitulatif des modifications apportées au règlement graphique

Parcelle	Modification
AB 272	Ajout d'un arbre remarquable
AN 57	Ajout bâti protégé
AN 56	Ajout bâti protégé
AB 363	Suppression d'une partie d'EPP
AM 128, 135, 226, 227, 282, 284, 289	Ajout d'EPP
AM 64, 66, 280, 281	Modification des EPP
AM 116	Modification des EPP
AB 333	Ajout d'EPP
AC 125	Suppression des EPP
AC 72, 201	Suppression d'une partie d'EPP
AC 90, 169	Suppression d'une partie d'EPP
AC 163, 164, 174, 182	Ajout d'EPP
AC 174	Ajout d'un arbre remarquable
AD 1	EPP en lieu et place des EBC
AD 2, 387	Suppression d'une partie d'EPP
AC 49	Ajout d'EPP
AK 297	Suppression du bâti protégé
AK 224	Suppression du bâti protégé

4. Le règlement écrit

Article 2

Les articles UA2, UB2 et UD2 sont ainsi réécrits :

« Tout programme de constructions neuves destiné à l'habitation composé de plus de 12 logements comportera au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Tout programme de constructions neuves destiné à l'habitation composé de 5 à 12 logements comportera 100% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes. »

Article 6

Les articles UA6, UB6 seront modifiés comme tel :

- Le terme « ces règles s'appliquent aux voies publiques et privées » sera supprimé.
- La bande constructible sera élargie de 20 à 25m.
- Les aménagements et extensions seront autorisés quand ils seront « inférieurs à 40m² d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. »
- Les annexes à la construction principale seront autorisées dans la bande constructible de 25m à condition que leur surface n'excède pas 20m².

Article UA2

Modification : « Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan et situées en rez-de-chaussée et :

- que leur surface de plancher n'excède pas 150 m² ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent. »

Modification : « Les annexes à la construction principale (hors piscine enterrée) à condition que leur emprise au sol totale additionnée n'excède pas une superficie de 20 m². »

Modification dans les espaces paysagers protégés : « Les annexes à la construction principale dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² »

Article UA3

ajout : « En cas de permis valant division, il pourra être accordé un accès par propriété issue de la division. »

Article UB3

Accès :

modification : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 5 mètres. »

Voirie :

Modification : « En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de voies ou

chemins piétons ouverts au public existants ou projetés, de façon à permettre par un maillage cohérent.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus. »

Article UA6

Les surfaces commerciales à rez-de-chaussée seront supprimées de la liste des constructions autorisées au-delà de la bande de 25m pour la zone UA.

Modification dans le secteur UAc : « Les constructions s'implanteront sur le retrait graphique figurant sur le document graphique pièce 5.2 du PLU sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait de celui-ci.

En l'absence de retrait graphique, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 3 mètres.

Article UA7

Pour les secteurs UAa et UAb :

L'article sera réécrit comme tel : « Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie et emprise publique). »

Pour le secteur UAc

L'article sera réécrit comme tel : « Les constructions s'implanteront sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou emprise publique) ou en retrait. »

Article UA9

Pour le secteur UAd :

« L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière. »

Article UA11, cet article est ainsi réécrit :

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

En application de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions principales tout comme les annexes isolées seront traitées avec le plus grand soin.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions nouvelles, pour les extensions et les aménagements des constructions existantes, s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Toitures

Dans l'ensemble de la zone :

Lors d'une nouvelle construction, les toitures seront préférentiellement à pente sans que la saillie à l'égout du toit n'excède 26 cm. Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes tant au point de vue de la nature que des couleurs.

Les toitures seront traitées en tuiles plates de terre cuite. Si des motifs techniques ou architecturaux le justifient, les toitures pourront être traitées soit en ardoise naturelle, soit en zinc naturel ou patiné.

Dans les secteurs UAa et UAd :

Les toitures seront préférentiellement à pente.

Soit :

Elles seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignon, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 centimètres.

Elles seront en tuile plate de terre cuite de teinte non uniforme (mélange de cuissons) d'un minimum de 22/m².

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit, seulement pour les nouvelles constructions, par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillantes, de proportion verticale et dont les dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1 m.

Elles seront en nombre limité (maximum un par tranche de 5 m de linéaire d'égout), alignées avec les baies situées en façade qu'elles surmontent et implantées dans la partie inférieure du comble.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

Soit :

Elles pourront également avoir des pentes différentes et être recouvertes de zinc naturel, ardoise ou verrière selon l'architecture du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les constructions annexes d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant les mêmes pentes et les mêmes matériaux que la construction principale.

Dans le secteur UAa :

Largeur des constructions

La largeur des pignons doit être au plus égale à 8 mètres.

Perçements

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large).

Les menuiseries seront en aspect bois ou aspect métal. Dans le cas de menuiseries en aspect bois, celles-ci seront peintes.

Les volets seront de type battant en aspect bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

Parements extérieurs

Les façades des constructions seront recouvertes d'un enduit.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

Vérandas

Elles seront conçues en aspect bois ou en aspect métal de couleur foncée.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

- les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

- Pour le bâti protégé le ravalement sera uniforme et de finition grattée fin, talochée, brossée ou lissée. Les bâtiments anciens recevront un ravalement identique à celui d'origine et adapté au type de support. Les ITE ne pourront être utilisés sur des bâtiments anciens avec des modénatures de qualités.

- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

- ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les capteurs solaires sont interdits sur le bâti protégé.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Dans toute la zone

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront maintenus et réhabilités à l'identique.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :

- Soit d'aspect bois plein, sur toute la hauteur,
- Soit d'aspect serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ;
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les grilles ne devront pas être doublées de matériaux occultant de types panneaux de bois, brande, haies artificielles, cannis, toile,...)

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois ou métal peint, ajourés et en harmonie avec les éléments de clôture.

Les portes de garage seront pleines, d'aspect bois ou métal peint.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

Dans le secteur UAa :

Les clôtures pourront également être constituées de murs d'aspect pierre apparente.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduit ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires, les coffrets des volets roulants, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles et soigneusement intégrés à la construction ; ils seront non visibles de

l'espace public. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture, soigneusement intégrés à la construction, et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

Article UA12

Modification :

« Dans l'ensemble de la zone hors OAP
Il sera créé 2 places par logement minimum.

Dans le périmètre des OAP

Il sera créé 2 places par logement minimum pour les logements de taille supérieure au T2.

Il sera créé 1 place par logement pour les logements de taille inférieure ou égale au T2.

Dans toute la zone

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m² de surface de plancher à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement. »

Article UB1 et UD1

Ajout : « Les habitations légères de loisirs »

Article UB2

Modification : « Les annexes à la construction principale à condition que leur surface totale additionnée n'excède pas 20 m². »

Modification dans les espaces paysagers protégés : « Les annexes à la construction principale n'excédant pas 20 m² de surface de plancher »

Article UB3

Accès :

modification : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 5 mètres. »

Voirie :

modification : « En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de voies ou chemins piétons ouvert au public existants ou projetés, de façon à permettre un maillage cohérent. »

Article UB7

Pour les secteurs UBa et UBb

L'article est réécrit comme tel : « Les constructions s'implanteront sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie et emprise publique) ou en retrait. »

L'article sera complété comme suit : « Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :

- 6 mètres de retrait par rapport aux limites séparatives constituées par des voies privées »

Article UB11 est ainsi réécrit :

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

En application de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions principales tout comme les annexes isolées seront traitées avec le plus grand soin.

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Toiture

Lors d'une nouvelle construction, les toitures seront préférentiellement à pente sans que la saillie à l'égout du toit n'excédant 26 cm. Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes tant au point de vue de la nature que des couleurs.

Les toitures seront traitées en tuiles plates de terre cuite. Si des motifs techniques ou architecturaux le justifient, les toitures pourront être traitées soit en ardoise naturelle, soit en zinc naturel ou patiné.

Les constructions annexes d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant les mêmes pentes et les mêmes matériaux que la construction principale.

Une toiture terrasse pourra être autorisée lorsque des motifs techniques ou architecturaux le justifient, si elle constitue un élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment, en cas d'extension d'un bâtiment, elle sera préférentiellement végétalisée.

Dans les opérations groupées :

Toiture

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé devront tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Percements

Les proportions des percements respecteront celles des percements d'origine du premier permis de construire.

Le type de volets d'origine sera préservé ou refait à l'identique.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Dans l'ensemble de la zone UB hors opérations groupées :

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

Toiture

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle du permis de construire d'origine.

Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

Parements

Les murs des bâtiments seront de couleur sobre en harmonie avec le paysage urbain dans lesquels ils s'inscrivent.

Vérandas

Elles seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans les opérations groupées :

Clôtures

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures du premier permis de construire devront être préservées ou refaites à l'identique.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduits ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

Dans l'ensemble de la zone UB hors opérations groupées :

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments (grille verticale, barreaudage) perméables à la vue ; les grilles ne devront pas être doublées de matériaux occultant de types panneaux de bois, brande, haies artificielles, cannis, toile, ...)
- Soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public dont la hauteur n'excèdera pas 1,60 mètre.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité et ajourés. Ces éléments permettront l'accès de la petite faune à la parcelle.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduits ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

Dans le secteur UBa :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Dans l'ensemble de la zone UB :

Les citernes, les paraboles, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires, les coffrets des volets roulants, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les boîtes aux lettres, coffrets contenant les compteurs, interphones, etc... doivent être composés avec la clôture. Les coffrets devront impérativement être situés sous le couronnement des murs bahuts. Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles et soigneusement intégrés à la construction ; ils seront non visibles de l'espace public Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

Les piscines enterrées ou non seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD2

Modification : « Les annexes à la construction principale à condition que leur surface totale additionnée n'excède pas 20 m². »

Modification dans les espaces paysagers protégés : « Les annexes à la construction principale n'excédant pas 20 m² de surface de plancher ».

Article UD3

Accès, modification : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 5 mètres. »

Voirie, modification : « En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de de voies ou chemins piétons ouvert au public existants ou projetés existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus. »

Article UD6, ainsi rédigé

« Les constructions s'implanteront en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance minimale de 6 mètres.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Au-delà de la bande de 25 mètres ne seront autorisés que :

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les aménagements ou les extensions inférieures à 40 m² d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;

- Les annexes à la construction principale à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20 m² ;
- Les piscines de plein air.

Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait de l'alignement règlementé ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément à la règle définie ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire pas la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum. »

Article UD11 est ainsi réécrit :

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

En application de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions principales tout comme les annexes isolées seront traitées avec le plus grand soin.

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Toitures

Lors d'une nouvelle construction, les toitures seront traitées en tuiles plates de terre cuite, soit en ardoise naturelle, soit en zinc naturel ou patiné ; les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes tant au point de vue de la nature que des couleurs.

Les toitures seront préférentiellement à pente.

Soit :

Elles seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignon, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 centimètres.

Elles seront en tuile plate de terre cuite de teinte non uniforme (mélange de cuissons) d'un minimum de 22/m².

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit, seulement pour les nouvelles constructions, par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillantes, de proportion verticale et dont les dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1 m.

Elles seront en nombre limité (maximum un par tranche de 5 m de linéaire d'égout), alignées avec les baies situées en façade qu'elles surmontent et implantées dans la partie inférieure du comble.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

Soit :

Elles pourront également avoir des pentes différentes et être recouvertes de zinc naturel, ardoise ou verrière selon l'architecture du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les constructions annexes d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant les mêmes pentes et les mêmes matériaux que la construction principale.

Dans les opérations groupées

Toiture

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé devront tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Percements

Les proportions des percements respecteront celles des percements d'origine du premier permis de construire.

Le type de volets d'origine sera préservé ou refait à l'identique.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Dans l'ensemble de la zone UD hors opérations groupées :

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

2- AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Dans l'ensemble de la zone UD:

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

Dans les opérations groupées

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures du premier permis de construire devront être préservées ou refaites à l'identique.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

Dans l'ensemble de la zone UD hors opérations groupées :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres (sauf mur en pierre existant).

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs ou les soubassements existants en pierre sont autant que possible conservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès, et peuvent être prolongés ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doublée ou non d'un grillage ou visible du domaine public. Les grillages ne devront pas être doublés de matériaux occultant de types panneaux de bois, bande, haies artificielles, cannis, toile,...).

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité et ajourés. Ils seront en bois ou en métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

a. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles non visibles de l'espace public et soigneusement intégrés à la construction. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Article A1

Ajout « Le stationnement des caravanes »

Article A3

Modification : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles. »

Article N1

Ajout « Le stationnement des caravanes »

Article N3

Modification : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. »

Article N11, est ainsi réécrit :

« 1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de couleur visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

En cas de toiture terrasse celle-ci devra être végétalisée.

2 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'une lisse normande ou de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. Les grillages ne devront pas être doublés de matériaux occultant de types panneaux de bois, brande, haies artificielles, cannis, toile,...) Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité, ajourés et en harmonie avec les éléments de clôture.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles et soigneusement intégrés à la construction ; ils seront non visibles du domaine public . Sur les toitures à pente ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public ou participeront à l'architecture du projet.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Dans le lexique

modification :

« arbre de haute tige : Un arbre est dit de "haute tige" ou de « haut jet » dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur et que son tronc a une circonférence de 30 centimètres à 1,30 mètre du sol. »

modification :

« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...)
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- Les centres d'hébergement social, centre d'hébergement d'urgence, maison relais ou résidence sociale.
- Les équipements de superstructures :
- Crèches et haltes garderies ;
- Établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire et supérieur ;
- Établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...),
- Établissements d'action sociale ;
- Établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Établissements culturels, touristiques et à portée environnementale
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises »

modification :

« emprise au sol :

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la surface du terrain. Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol. »

modification :

« hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions se définit par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. »

modification :

« surface de plancher :

Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces telles que définies par l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. »

Le titre VI : « liste des espèces exotiques envahissantes » est remplacé par « liste des essences locales »

Le titre VII : « liste des essences locales » est remplacé par « liste des espèces exotiques envahissantes »

Eléments du patrimoine bâti à protéger

La liste est modifiée comme :

- suppression de la propriété 102 rue d'Ermont (parcelle 224)
- suppression de la propriété 77 avenue du Général Leclerc (parcelle 630)
- ajout de la propriété 15 rue Maignan Larivière (parcelle 56)
- ajout de la propriété 15 rue Maignan Larivière (parcelle 57)

5. Les orientations d'aménagement et de programmation

Le programme de l'OAP 1 (centre-ville) est ainsi réécrit :

- « Le projet portera sur le programme suivant :
- 150 logements environ de typologies et de tailles diversifiées : les logements T2 et T3 seront privilégiés pour mettre en cohérence l'offre et la demande sur le territoire communal, et 30% de logements locatifs sociaux minimum seront créés et répartis dans les différents programmes ;
 - des commerces ;
 - des équipements ;
 - des stationnements en sous-sol ;
 - des espaces publics à vocation piétonne. »

La description du site de l'OAP 2 (extension de la centralité), modification du dernier paragraphe : « Le garage et l'agence immobilière, représentant environ 1,5 hectare au total, ont vocation à muter (cessation d'activité du garage, départ de l'agence) offrant l'opportunité de créer une opération d'habitat sur ce site. »

Le programme de l'OAP 2 (extension de la centralité) est ainsi réécrit :

- « Le projet portera sur le programme suivant :
- des logements de typologies et de tailles diversifiées (les T2, T3 seront privilégiés) pour mettre en cohérence l'offre et la demande sur le territoire communal : il sera créé environ 150 logements au total dans les deux opérations déjà identifiées (ex garage Volkswagen et la propriété Le Bail) dont 30% de logements locatifs sociaux minimum par opération.
 - entre ces deux opérations, un potentiel d'environ 30 logements supplémentaires, notamment sociaux, a été identifié dans le périmètre de l'OAP s'appuyant sur la prise en compte des logements existants et des mutations possibles.
 - des stationnements en sous-sol. »

Le programme de l'OAP 3 (secteur du collège) est ainsi réécrit :

- « Le projet portera sur un programme mixte d'habitat et d'équipement :
- des logements de typologies et de tailles diversifiées (les T2, T3 seront privilégiés) pour mettre en cohérence l'offre et la demande sur le territoire communal : il sera créé pour la première opération 61 logements, dont 21 logements locatifs sociaux (soit 38%) et pour la seconde environ 50 logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération mixte comprenant des logements étudiants ;
 - un équipement public, en lien avec le collège Louis Augustin Bosc, en bordure nord-ouest de l'OAP et une extension du Centre de Formation des Apprentis » en continuité de l'équipement existant.
 - des stationnements en sous-sol et des parkings en surface ;
 - des espaces verts seront aménagés notamment en limites du Clos des Vergers. »

La description du site de l'OAP 4 (espace naturel sensible des vergers), modification du premier paragraphe : « Le site de l'OAP n°4 couvre une partie de l'Espace Naturel Sensible d'Intérêt Local des Vergers créé en 2002 à l'initiative du département du Val d'Oise et à la demande de la commune et qui existait déjà dans le POS précédent. »

6. Les annexes

Une nouvelle servitude d'utilité publique (SUP)

La commune est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses (gaz naturel, hydrocarbures liquides ou produits chimiques) dont le tracé fait l'objet d'une servitude d'utilité publique figurant au plan SUP de la commune.

L'arrêté préfectoral n°12731 en date du 22 octobre 2015 institue une nouvelle servitude d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire de votre commune.

La mise à jour du dossier d'arrêt de projet du PLU

Sont donc intégrées dans les SUP et dans les prescriptions générales du règlement les prescriptions contenues dans les différents périmètres de cette nouvelle SUP.

Les effets de la SUP

Les contraintes d'urbanisme induites par cette nouvelle servitude sont les mêmes que celles déjà préconisées par le porteur à connaissance relatif aux canalisations de transport le 25 septembre 2009.

Elles encadrent strictement la construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH).

Concrètement, les contraintes constructives pour les ERP et les IGH sont de deux sortes :

- **SUP-majorante** : dans une bande large (SUP n°1) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH seront soumises à la réalisation d'une « analyse de compatibilité » établie par l'aménageur concerné et le permis de construire correspondant ne peut être instruit que si cette analyse recueille un avis favorable du transporteur, ou à défaut du préfet.
- **SUP-réduite** : dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicable aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation, les constructions d'ERP et IGH visés par ces SUP seront strictement interdites.

Cette nouvelle servitude n'engendre pas de contrainte d'urbanisme pour les autres catégories de constructions à proximité des canalisations de transport. Pour ces autres constructions, les exploitants des canalisations prennent en compte les évolutions des occupations du sol dans leur voisinage, par la mise en place, le cas échéant, de mesures de renforcement de la sécurité.

Ajout de cartes IGN avec report des zones de sensibilités archéologiques

Il est inséré dans le dossier du PLU deux cartes faisant apparaître les zones de sensibilités archéologiques.

