

Commune de

VEMARS

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du
19 décembre 2024 approuvant la modification simplifiée
du PLU

5a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	8
Article 1 – Champ d’application territorial du PLU.....	9
Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l’occupation des sols.....	9
Article 3 – Orientations d’aménagement et de programmation du PLU	9
Article 4 – Division du territoire en zones	9
Article 5 – Protections particulières	10
Article 6 – Adaptations mineures	11
Article 7 – Vestiges archéologiques	11
Article 8 – Constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement	11
Article 9 – Risques naturels.....	12
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	13
ZONE UA	14
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.....	14
Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	14
Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	15
Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....	15
Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	15
Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	16
Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	17
Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	17
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	18
Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	18
Article UA 9 - Emprise au sol des constructions	18
Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions.....	19
Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	19
Article UA 12 - Aires de stationnement.....	21
Article UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	22
Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....	23
Article UA 14 - Coefficient d’occupation du sol	23
Article UA 15 - Performances énergétiques et environnementales.....	23
Article UA 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques	23
ZONE UB.....	24
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.....	24
Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	24

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	24
Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....	25
Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	25
Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	26
Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	27
Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	27
Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	28
Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	28
Article UB 9 - Emprise au sol des constructions.....	28
Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions.....	29
Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	29
Article UB 12 - Aires de stationnement	31
Article UB 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	32
Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....	32
Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol.....	32
Article UB 15 - Performances énergétiques et environnementales	32
Article UB 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques	32
ZONE UC.....	33
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.....	33
Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	33
Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	33
Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....	35
Article UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	35
Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	35
Article UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	36
Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	36
Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	37
Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	37
Article UC 9 - Emprise au sol des constructions.....	38
Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions.....	38
Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	38
Article UC 12 - Aires de stationnement	40
Article UC 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	41
Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....	41
Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol.....	41
Article UC 15 - Performances énergétiques et environnementales	41
Article UC 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques	41
ZONE UD	42
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.....	42
Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	42
Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	42

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....	43
Article UD 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	43
Article UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	43
Article UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	44
Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	44
Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	45
Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	45
Article UD 9 - Emprise au sol des constructions	45
Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions.....	45
Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	46
Article UD 12 - Aires de stationnement	47
Article UD 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	48
Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....	48
Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol	48
Article UD 15 - Performances énergétiques et environnementales	48
Article UD 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques	48
ZONE UE.....	49
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.....	49
Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	49
Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	49
Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....	50
Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	50
Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	51
Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	52
Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	52
Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	52
Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	52
Article UE 9 - Emprise au sol des constructions	53
Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions	53
Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	53
Article UE 12 - Aires de stationnement	53
Article UE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	54
Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....	54
Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol.....	54
Article UE 15 - Performances énergétiques et environnementales	54
Article UE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	54
ZONE UI.....	55
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.....	55
Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	55
Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	55
Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....	56

Article UI 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	56
Article UI 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	57
Article UI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	57
Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	58
Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	58
Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	58
Article UI 9 - Emprise au sol des constructions	58
Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions	59
Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	60
Article UI 12 - Aires de stationnement.....	60
Article UI 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	61
Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....	61
Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol.....	61
Article UI 15 - Performances énergétiques et environnementales	61
Article UI 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	61
ZONE UP.....	62
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.....	62
Article UP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	62
Article UP 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	62
Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....	63
Article UP 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	63
Article UP 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	64
Article UP 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.....	65
Article UP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	65
Article UP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	65
Article UP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	65
Article UP 9 - Emprise au sol des constructions	65
Article UP 10 - Hauteur maximale des constructions	65
Article UP 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	66
Article UP 12 - Aires de stationnement.....	66
Article UP 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	66
Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....	66
Article UP 14 - Coefficient d'occupation du sol.....	66
Article UP 15 - Performances énergétiques et environnementales	66
Article UP 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	66
ZONE UZ.....	67
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.....	67
Article UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	67
Article UZ 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	67
Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....	68

Article UZ 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	68
Article UZ 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	69
Article UZ 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	69
Article UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	70
Article UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	70
Article UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	70
Article UZ 9 - Emprise au sol des constructions	70
Article UZ 10 - Hauteur maximale des constructions	70
Article UZ 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	71
Article UZ 12 - Aires de stationnement	71
Article UZ 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	71
Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....	71
Article UZ 14 - Coefficient d'occupation du sol.....	71
Article UZ 15 - Performances énergétiques et environnementales	71
Article UZ 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	71
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	72
ZONE AU-E	73
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.....	73
Article AU-E 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	73
Article AU-E 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	74
Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....	74
Article AU-E 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	74
Article AU-E 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	75
Article AU-E 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	76
Article AU-E 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	76
Article AU-E 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	77
Article AU-E 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	77
Article AU-E 9 - Emprise au sol des constructions.....	77
Article AU-E 10 - Hauteur maximale des constructions.....	77
Article AU-E 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	77
Article AU-E 12 - Aires de stationnement	78
Article AU-E 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	79
Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....	79
Article AU-E 14 - Coefficient d'occupation du sol.....	79
Article AU-E 15 - Performances énergétiques et environnementales	79
Article AU-E 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques	79
ZONE AU-H.....	80
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.....	80
Article AU-H 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	80
Article AU-H 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	81

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....	81
Article AU-H 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	81
Article AU-H 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	82
Article AU-H 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.....	83
Article AU-H 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	83
Article AU-H 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	84
Article AU-H 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	84
Article AU-H 9 - Emprise au sol des constructions	85
Article AU-H 10 - Hauteur maximale des constructions	85
Article AU-H 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	85
Article AU-H 12 - Aires de stationnement.....	87
Article AU-H 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	88
Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....	88
Article AU-H 14 - Coefficient d'occupation du sol	88
Article AU-H 15 - Performances énergétiques et environnementales.....	88
Article AU-H 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques	88
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	89
ZONE A.....	90
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.....	90
Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	90
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	91
Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....	93
Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	93
Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	93
Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.....	94
Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	95
Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	95
Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	95
Article A 9 - Emprise au sol des constructions	95
Article A 10 - Hauteur maximale des constructions	96
Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	96
Article A 12 - Aires de stationnement.....	97
Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	97
Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....	97
Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol	97
Article A 15 - Performances énergétiques et environnementales.....	97
Article A 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques	97
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	98
ZONE N.....	99
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.....	99

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	99
Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	100
Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....	102
Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	102
Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	103
Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.....	104
Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	104
Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	104
Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	104
Article N 9 - Emprise au sol des constructions	105
Article N 10 - Hauteur maximale des constructions	105
Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	105
Article N 12 - Aires de stationnement.....	106
Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	106
Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....	106
Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol	106
Article N 15 - Performances énergétiques et environnementales.....	106
Article N 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques	106
ANNEXES.....	107
DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME MENTIONNEES A L'ARTICLE 2 DU TITRE 1	108
SOLS ARGILEUX : RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT	111
RISQUES TECHNOLOGIQUES RELATIFS A L'AIRE DE SERVICES DE VEMARS OUEST (AUTOROUTE A1).....	114

Titre 1 - Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application territorial du PLU

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vémars.

Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : R.111-2, R. 111-4, R.111-20 à R. 111-27, rappelés en annexe du règlement,
- 2) Les articles R. 123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 en application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,
- 3) Les servitudes d'utilité publique indiquées en annexe du PLU.

Article 3 – Orientations d'aménagement et de programmation du PLU

Toute opération d'aménagement ou de construction :

- 1) doit être compatible avec les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune et inscrites au PADD.
- 2) doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, orientations qui sont opposables (voir pièce n°4 du dossier de PLU).

Article 4 – Division du territoire en zones

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

- 1) les **zones urbaines** sont désignées par l'indice de référence U. Elles comprennent les zones :
 - UA, zone d'urbanisation ancienne du centre-bourg,
 - UB, zone d'habitat récent de densité moyenne, comportant les secteurs UBa et UBb,
 - UC, zone d'habitat individuel de densité réduite,
 - UD, zone d'habitat mixte,
 - UE, zone d'accueil d'activités,
 - UI, zone économique à vocation principalement industrielle et de logistique,
 - UP, zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - UZ, zone recevant des constructions nécessaires à l'exercice d'activités liées à la présence de l'A1 (restauration, station-service, commerce,...).

2) Les **zones à urbaniser** sont désignées par l'indice de référence AU. Elles comprennent les zones :

- **AU-E**, zone ouverte à l'urbanisation pour l'accueil d'activités, comportant les secteurs AU-Ea et AU-Eb.
- **AU-H**, zone ouverte à l'urbanisation à dominante résidentielle, comportant les secteurs AU-Ha et AU-Hb.

3) La **zone agricole** est désignée par l'indice de référence A.

4) Les **zones naturelles et forestières** sont désignées par l'indice de référence N. Elles comprennent les secteurs suivants :

- Na, destiné à accueillir le développement d'une activité agricole existante,
- Nj, destiné à l'accueil de jardins potagers,
- Nr, rattaché au centre d'enfouissement technique.
- Ns, d'équipements sportifs et de loisirs.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui est consacré dans le présent règlement.

Article 5 – Protections particulières

Constructions protégées

En application des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments construits identifiés au plan de zonage ne peuvent être démolis sans l'obtention d'un permis de démolir.

Espaces boisés classés (EBC)

En application des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le Code de l'Urbanisme dispose que 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 au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Toute coupe et abattage d'un arbre protégé est soumis à déclaration, sauf dans les cas spécifiquement prévus par le Code de l'Urbanisme.

Article 6 – Adaptations mineures

Les dispositions des articles du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (extrait de l'article de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

Article 7 – Vestiges archéologiques

Il est rappelé les dispositions des articles L. 531-14 et suivants du Code du patrimoine.

Ces articles prévoient, en substance, que toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France (Service Régional de l'Archéologie) par l'intermédiaire du maire de la commune qui doit lui-même transmettre la déclaration au Préfet du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional de l'Archéologie. Les Services de l'Etat statuent sur l'engagement éventuel de fouilles et sur les mesures de protection des vestiges ou objets découverts.

En outre, dans certains secteurs du territoire communal, identifiés sur le plan de zonage par une trame triangulaire, il est interdit de procéder à tous travaux nécessitant des excavations, quelle qu'en soit la nature, sans en avoir avisé au préalable la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France (Service régional de l'Archéologie).

Article 8 – Constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement

Sur une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU qui ne respecte pas les dispositions des Titres 2 et suivants du présent règlement ou les règles figurées au document graphique, ne peuvent être autorisés que des travaux n'ayant pas pour effet d'aggraver le non-respect par cette construction des dispositions du règlement ou des règles figurées au document graphique.

Article 9 – Risques naturels

Secteur soumis à un risque de ruissellement

Il s'agit d'espaces concernés par un axe d'écoulement pluvial empruntant un talweg ou une voie. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent y circuler temporairement. Les sous-sols y sont interdits, et les ouvertures (notamment soupiraux et portes de garage) des constructions nouvelles doivent être surélevées d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau de l'axe d'écoulement.

Les espaces concernés sont les parties des terrains limitrophes des « axes d'écoulement temporaires » figurés au règlement graphique, dont la cote altimétrique, mesurée perpendiculairement à l'axe d'écoulement, n'est pas supérieure à celle de cet axe plus 1 mètre.

En outre, dans les zones A et N, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des « axes de ruissellement temporaires » figurés au plan de zonage, toute construction, remblai ou clôture, susceptibles en raison de leurs caractéristiques de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Ces restrictions ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions et installations liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire à condition que les contraintes de ruissellement aient été prises en compte dans la conception du projet.

Terrains alluvionnaires compressibles et nappe phréatique sub-affleurante

Dans les terrains alluvionnaires comportant une nappe à faible profondeur, terrains délimités au règlement graphique, les sous-sols sont interdits. De plus, il importe au pétitionnaire d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Retrait-gonflement des sols argileux

Dans les secteurs concernés par un aléa « moyen » de retrait-gonflement des sols argileux, délimités au règlement graphique, il importe au pétitionnaire de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées, et de tenir compte des recommandations qui figurent en annexe du présent règlement.

Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Zone UA

La zone UA est la zone d'urbanisation ancienne du centre-bourg ; les bâtiments y sont généralement construits à l'alignement et en ordre continu ; elle est caractérisée par la mixité, étant vouée à accueillir des constructions à usage d'habitation et de services, ainsi que des activités compatibles avec sa fonction de centralité.

La zone UA est susceptible de contenir des vestiges archéologiques (voir Titre I, article 7 du présent règlement).

Des éléments construits, protégés au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont situés en zone UA ; ils sont repérés au plan de zonage.

La zone UA est soumise à un risque faible de retrait-gonflement des sols argileux ; des recommandations figurent en annexe du présent règlement.

La zone UA comprend des polygones inconstructibles, définis au plan de zonage, dans les espaces caractérisés par la présence de constructions anciennes aux grands volumes intégrés dans un environnement paysager de parcs ou grands jardins.

Il est en outre rappelé que les opérations réalisées dans la zone doivent être compatibles avec les dispositions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4 du dossier de PLU).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt.
- les établissements ou installations soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les dépôts de toute nature, sauf ceux qui sont liés à une activité commerciale ou à une activité agricole existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les affouillements (y compris les carrières) et les exhaussements du sol non directement liés à des travaux de construction autorisés, d'aménagement paysager, de voirie ou de réseaux divers.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Toutefois, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les opérations de constructions à caractère d'habitat comportant 4 logements ou plus devront comprendre au minimum 35 % de logements locatifs sociaux ; le nombre minimum de logements locatifs sociaux à réaliser est arrondi à l'entier supérieur. Cette règle est applicable à l'ensemble du projet mais également aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance).

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Secteur soumis à un risque de ruissellement

Il s'agit d'espaces concernés par un axe d'écoulement pluvial empruntant un talweg ou une voie. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent y circuler temporairement. Les sous-sols y sont interdits, et les ouvertures (notamment soupiriaux et portes de garage) des constructions nouvelles doivent être surélevées d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau de l'axe d'écoulement.

Les espaces concernés sont les parties des terrains limitrophes des « axes d'écoulement temporaires » figurés au règlement graphique, dont la cote altimétrique, mesurée perpendiculairement à l'axe d'écoulement, n'est pas supérieure à celle de cet axe plus 1 mètre.

Terrains alluvionnaires compressibles et nappe phréatique sub-affleurante

Dans les terrains alluvionnaires comportant une nappe à faible profondeur, terrains délimités au règlement graphique, les sous-sols sont interdits. De plus, il importe au pétitionnaire d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

1- ACCES

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès direct à une voie publique ou privée.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Dans tous les cas, tout accès présentant un risque de danger peut être interdit. Cette disposition s'applique aux unités foncières existantes avant l'entrée en vigueur du PLU (avant toute division parcellaire postérieure).

2- VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ainsi que ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que la longueur de la voie dépasse 40 mètres (aire de retournement comprise), ou que la voie dessert plus de 3 logements ou un local d'activités.

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison de sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif raccordé aux réseaux publics.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est définie par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

L'assainissement individuel peut être autorisé exceptionnellement, si des impossibilités techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public.

b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera basée sur un débit global et maximal de restitution au réseau de 0,7l/s/ha (dans la limite de la faisabilité technique) et pour une pluie d'occurrence 50 ans. L'infiltration est à privilégier, sous réserve d'une étude géotechnique favorable à l'infiltration.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouillage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour tout aménagement, construction ou installation nouvelles, les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés.

4 - ORDURES MENAGERES

Toute construction à usage d'habitation groupant au moins 10 logements devra être accompagnée d'un point d'apports volontaires en bornes enterrées.

Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Sauf indications particulières portées au plan de zonage (limites d'implantation des constructions), les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou à créer qui desservent la construction projetée.

Une autre disposition peut être adoptée :

- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut être édifiée à l'alignement soit parce que la façade du terrain est déjà bâtie, soit parce qu'elle est bordée par un mur de clôture ancien constitué de matériaux traditionnels,
- si le projet concerne l'extension d'une construction existante,
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou la réhabilitation d'une construction qui n'est pas à l'alignement,
- lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une annexe dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

Dans tous les cas visés ci-dessus, le retrait sera au moins égal à 5 m.

De plus, les constructions doivent être édifiées en dehors des polygones inconstructibles définis au plan de zonage.

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

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions concernant les limites séparatives aboutissant à une voie publique ou privée (ou limites latérales)

Aucune marge minimale ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Les autres constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant à une voie. A défaut d'implantation en limite, une marge minimale de 2,50 m par rapport à celle-ci doit être respectée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions annexes, ni aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes, situés à l'intérieur de la marge minimale à respecter, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

De plus, les constructions doivent être édifiées en dehors des polygones inconstructibles définis au plan de zonage.

Dispositions concernant les autres limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge minimale de 2,50 m par rapport aux autres limites séparatives, à l'exception des abris de jardin.

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

Les constructions à usage principal d'habitation situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2,50 m au minimum.

De plus, les constructions doivent être édifiées en dehors des polygones inconstructibles définis au plan de zonage.

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

Pour l'application de cette règle, ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage soit R+2+C pour les habitations, et de 9 m à l'égout du toit en cas de réalisation d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé dans la limite de 2 mètres pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les ouvrages techniques dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mats, antenne, etc. peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques, notamment la pente, du terrain d'implantation.

En particulier, les constructions nouvelles doivent être conçues pour s'inscrire en harmonie avec l'échelle et la configuration des espaces publics du secteur ainsi que l'échelle et la volumétrie du bâti existant proche.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Ne sont pas autorisés :

- les enduits de couleur criarde,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc....

A l'exception des constructions annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², des vérandas et des toitures terrasses, les pentes des toitures forment avec l'horizontale un angle compris entre 30° et 60°. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réparation, rénovation, reconstruction ou extension à l'identique d'une toiture existante.

A l'exception des constructions annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², des vérandas et des toitures terrasses, les toitures sont obligatoirement couvertes en tuile plates avec une densité minimum de 22 tuiles au m² ou de matériaux d'aspect similaire. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réparation, rénovation, reconstruction ou extension à l'identique d'une toiture existante.

Cependant, des caractéristiques différentes peuvent être admises pour une opération donnée, dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.

Eléments protégés

L'aspect extérieur (en particulier : volumes, percements, matériaux, couleurs, etc.) des éléments construits (éléments linéaires et bâtiments) identifiés au plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme), devra être impérativement préservé à l'occasion de tout travaux, de quelque nature que ce soit.

Les murs identifiés au plan de zonage doivent être maintenus en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Toute rénovation ou restauration doit être réalisée à l'identique.

Clôtures

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation, reconstruction ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les clôtures sur rue doivent être exclusivement constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 mètres et 2,00 mètres.
- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,00 mètre surmonté d'une grille d'une hauteur comprise entre 1,30 mètre et 2,00 mètres.

Les murs pleins et murets seront :

- soit à pierres vues ou constitués de parements d'aspect identique,
- soit réalisés à l'aide de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, ils seront recouverts d'un enduit monocouche présentant une tonalité rappelant les couleurs locales traditionnelles et une finition « gratté fin ». L'utilisation de la pierre ou de parements d'aspect similaire est possible pour réaliser des rappels (piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.).

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques devront, dans la mesure du possible, ne pas être visibles de l'espace public. Il est obligatoire, sauf impossibilité, de les implanter au sol, dans les jardins, et de les peindre dans une couleur proche de celle du fond sur lequel elles s'appuient.

Constructions annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale ou réalisées à l'aide de matériaux de teinte foncée. Les équipements et locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration au regard du bâti et de la végétation environnants.

Toutefois, pour les abris de jardin :

- Un bardage bois peut être autorisé,
- Leur couverture peut être réalisée en matériaux présentant un aspect voisin de celui de la tuile plate.

Article UA 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent article, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Pour les constructions à usage d'habitation, les places commandées ne sont acceptées qu'à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

Le nombre de places à réaliser est calculé, sous réserve des dispositions spécifiques prévues par les textes en vigueur pour les logements sociaux, par application des règles suivantes, le résultat du calcul pour chaque opération étant arrondi à l'entier supérieur :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum deux places par logement, dont au moins une place couverte.

Le stationnement en sous-sol est obligatoire pour toute construction groupant au moins 10 logements ; cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs soumis à un risque d'inondation.

En outre, pour les opérations groupant au moins 2 logements, doivent être réalisés des parkings visiteurs banalisés, extérieurs aux parties privatives et aux parties communes closes, sur la base de 0,50 emplacement par logement.

- Pour les constructions à usage d'activités, il doit être prévu :

- Pour les restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 1 place par chambre
- Pour les commerces et activités de services : 1 place de stationnement, par tranche de 20 m² de surface de plancher
- Pour les locaux d'activité : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher

- Pour les équipements collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les clôtures constituées d'un grillage sont doublées d'une haie vive.

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils sont remplacés par des plantations d'importance équivalente sur l'unité foncière.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UA 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article UA 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Zone UB

La zone UB est une zone de densité moyenne à dominante d'habitat dont les bâtiments, réalisés généralement dans le cadre d'opérations d'ensemble, y sont majoritairement construits en ordre continu.

La zone UB est susceptible de contenir des vestiges archéologiques (voir Titre I, article 7 du présent règlement).

La zone UB est soumise à un risque faible de retrait-gonflement des sols argileux ; des recommandations figurent en annexe du présent règlement.

Elle comprend :

- un secteur UBa, composé de maisons de ville denses,
- un secteur UBb, caractérisé par de l'habitat individuel groupé.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt,
- les constructions à usage commercial ou artisanal.
- l'hébergement hôtelier.
- les établissements ou installations soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les dépôts de toute nature.
- les affouillements (y compris les carrières) et les exhaussements du sol non directement liés à des travaux de construction autorisés, d'aménagement paysager, de voirie ou de réseaux divers.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Toutefois, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à accueillir des activités de service peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- les opérations de constructions à caractère d'habitat comportant 4 logements ou plus devront comprendre au minimum 35 % de logements locatifs sociaux ; le nombre minimum de logements locatifs sociaux à réaliser est arrondi à l'entier supérieur. Cette règle est applicable à l'ensemble du projet mais également aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance).

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Nuisances acoustiques des transports terrestres

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » (annexe n°9 du dossier de PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

1- ACCES

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès direct à une voie publique ou privée.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit. Dans tous les cas, tout accès présentant un risque de danger peut être interdit. Cette disposition s'applique aux unités foncières existantes avant l'entrée en vigueur du PLU (avant toute division parcellaire postérieure).

2- VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ainsi que ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que la longueur de la voie dépasse 40 mètres (aire de retournement comprise), ou que la voie dessert plus de 3 logements ou un local d'activités de services.

Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison de sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif raccordé aux réseaux publics.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est définie par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

L'assainissement individuel peut être autorisé exceptionnellement, si des impossibilités techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public.

b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera basée sur un débit global et maximal de restitution au réseau de 0,7l/s/ha (dans la limite de la faisabilité technique) et pour une pluie d'occurrence 50 ans. L'infiltration est à privilégier, sous réserve d'une étude géotechnique favorable à l'infiltration.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour tout aménagement, construction ou installation nouvelles, les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés.

4 - ORDURES MENAGERES

Toute construction à usage d'habitation groupant au moins 10 logements devra être accompagnée d'un point d'apports volontaires en bornes enterrées.

Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Dans les secteurs UBa et UBb, les constructions doivent s'implanter sur la limite d'implantation des constructions figurées au plan de zonage par un trait bleu discontinu.

Dans le secteur UBb, les constructions doivent être édifiées en dehors des polygones inconstructibles définis au plan de zonage.

A défaut d'indication particulière portée au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées desservant la construction projetée, existantes ou à créer.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 4 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions concernant les limites séparatives aboutissant à une voie publique ou privée (ou limites latérales)

Aucune marge minimale ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Les autres constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant à une voie. A défaut d'implantation en limite, une marge minimale de 4 m par rapport à celle-ci doit être respectée.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

En outre, dans le secteur UBb, les constructions doivent être édifiées en dehors des polygones inconstructibles définis au plan de zonage.

Dispositions concernant les autres limites séparatives

Une marge minimale de 4 m doit être respectée par rapport aux autres limites séparatives, à l'exception des abris de jardin.

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

Les constructions à usage principal d'habitation situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2,50 m au minimum.

En outre, dans le secteur UBb, les constructions doivent être édifiées en dehors des polygones inconstructibles définis au plan de zonage.

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

En outre, pour l'application de cette règle, ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UB et le secteur UBb, les constructions ne peuvent comporter plus de 2 niveaux (R+1 ou R+Combles), et leur hauteur ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

Dans le secteur UBa, les constructions ne peuvent comporter plus de 3 niveaux, et leur hauteur ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les ouvrages techniques dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mats, antennes, etc. peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques, notamment la pente, du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Ne sont pas autorisés :

- les enduits de couleur criarde,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc....

A l'exception des constructions annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², des vérandas, des toitures terrasse et des toits à la Mansart, les pentes des toitures forment avec l'horizontale un angle compris entre 30° et 60°. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réparation, rénovation, reconstruction ou extension à l'identique d'une toiture existante.

A l'exception des constructions annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², des vérandas, des toitures terrasse, et des toits à la Mansart, les toitures sont obligatoirement couvertes en tuile plates avec une densité minimum de 22 tuiles au m² ou de matériaux d'aspect similaire. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réparation, rénovation, reconstruction ou extension à l'identique d'une toiture existante.

Toutefois, lorsque les constructions voisines comportent déjà ce matériau, les bardeaux d'asphalte de même couleur pourront être admis.

Des caractéristiques différentes peuvent être admises pour une opération donnée dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.

Eléments protégés

Les éléments linéaires (murs, portails...) identifiés au plan de zonage en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Toute rénovation ou restauration doit être réalisée à l'identique.

Clôtures

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation, reconstruction ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Sont autorisées :

- sur rue : des clôtures végétales d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, et/ou des murets d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,00 mètre. Les lisses de clôtures sont admises si elles sont doublées d'une haie vive.

- en limites séparatives, des clôtures végétales ou un grillage de couleur vert foncé de 1,8 mètre de hauteur maximum.

L'ouverture d'un second portail en clôtures sur rue n'est pas admise ; seuls les portillons d'une largeur maximale de 1,10 m peuvent être autorisés.

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques devront, dans la mesure du possible, ne pas être visibles de l'espace public. Il est obligatoire, sauf impossibilité, de les implanter au sol, dans les jardins, et de les peindre dans une couleur proche de celle du fond sur lequel elles s'appuient.

Constructions annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale ou composée de matériaux de teinte foncée. Les équipements et locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration au regard du bâti et de la végétation environnants.

Toutefois, pour les abris de jardin :

- Un bardage bois peut être autorisé,
- Leur couverture peut être réalisée en matériaux présentant un aspect voisin de celui de la tuile plate.

Article UB 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent article, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Pour les constructions à usage d'habitation, les places commandées ne sont acceptées qu'à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

Le nombre de places à réaliser est calculé, sous réserve des dispositions spécifiques prévues par les textes en vigueur pour les logements sociaux, par application des règles suivantes, le résultat du calcul pour chaque opération étant arrondi à l'entier supérieur :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement, dont au moins une place couverte.

Le stationnement en sous-sol est obligatoire pour toute construction groupant au moins 10 logements.

En outre, pour les opérations groupant au moins 2 logements, doivent être réalisés des parkings visiteurs banalisés, extérieurs aux parties privatives et aux parties communes closes, sur la base de 0,50 emplacement par logement.

- Pour les activités de services : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

- Pour les équipements collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UB 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les clôtures constituées d'un grillage sont doublées d'une haie vive.

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils sont remplacés par des plantations d'importance équivalente sur l'unité foncière.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols**Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

Article UB 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article UB 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Zone UC

La zone UC est une zone d'habitat de densité réduite ; elle n'a pas vocation à recevoir des activités.

La zone UC est susceptible de contenir des vestiges archéologiques (voir Titre I, article 7 du présent règlement).

Des éléments construits, protégés au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont situés en zone UC ; ils sont repérés au plan de zonage.

La zone UC est soumise à un risque faible de retrait-gonflement des sols argileux ; des recommandations figurent en annexe du présent règlement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt,
- les constructions à usage commercial ou artisanal.
- l'hébergement hôtelier.
- les établissements ou installations soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les dépôts de toute nature.
- les affouillements (y compris les carrières) et les exhaussements du sol non directement liés à des travaux de construction autorisés, d'aménagement paysager, de voirie ou de réseaux divers.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Toutefois, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les opérations de constructions à caractère d'habitat comportant 4 logements ou plus devront comprendre au minimum 35 % de logements locatifs sociaux ; le nombre minimum de logements locatifs sociaux à réaliser est arrondi à l'entier supérieur. Cette règle est applicable à l'ensemble du projet mais également aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance).

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Secteur soumis à un risque de ruissellement

Il s'agit d'espaces concernés par un axe d'écoulement pluvial empruntant un talweg ou une voie. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent y circuler temporairement. Les sous-sols y sont interdits, et les ouvertures (notamment soupiraux et portes de garage) des constructions nouvelles doivent être surélevées d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau de l'axe d'écoulement.

Les espaces concernés sont les parties des terrains limitrophes des « axes d'écoulement temporaires » figurés au règlement graphique, dont la cote altimétrique, mesurée perpendiculairement à l'axe d'écoulement, n'est pas supérieure à celle de cet axe plus 1 mètre.

Terrains alluvionnaires compressibles et nappe phréatique sub-affleurante

Dans les terrains alluvionnaires comportant une nappe à faible profondeur, terrains délimités au règlement graphique, les sous-sols sont interdits. De plus, il importe au pétitionnaire d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Nuisances acoustiques des transports terrestres

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » (annexe n°9 du dossier de PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

1- ACCES

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès direct à une voie publique ou privée.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit. Dans tous les cas, tout accès présentant un risque de danger peut être interdit. Cette disposition s'applique aux unités foncières existantes avant l'entrée en vigueur du PLU (avant toute division parcellaire postérieure).

2- VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ainsi que ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que la longueur de la voie dépasse 40 mètres (aire de retournement comprise), ou que la voie dessert plus de 3 logements ou un local d'activités de services.

Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison de sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public.

L'assainissement individuel peut être autorisé exceptionnellement, si des impossibilités techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public.

b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera basée sur un débit global et maximal de restitution au réseau de 0,7l/s/ha (dans la limite de la faisabilité technique) et pour une pluie d'occurrence 50 ans. L'infiltration est à privilégier, sous réserve d'une étude géotechnique favorable à l'infiltration.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour tout aménagement, construction ou installation nouvelles, les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés.

4 - ORDURES MENAGERES

Toute construction à usage d'habitation groupant au moins 10 logements devra être accompagnée d'un point d'apports volontaires en bornes enterrées.

Article UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées desservant la construction projetée, existantes ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Les constructions doivent être édifiées en dehors des polygones inconstructibles définis au plan de zonage.

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

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, à l'exception des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent respecter une marge minimale de 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune marge minimale ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

En outre, les constructions doivent être édifiées en dehors des polygones inconstructibles définis au plan de zonage.

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

Les constructions à usage principal d'habitation situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2,5 mètres au minimum.

En outre, les constructions doivent être édifiées en dehors des polygones inconstructibles définis au plan de zonage.

Article UC 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la surface totale du terrain.

En outre, pour l'application de cette règle, ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne peuvent comporter plus de 2 niveaux (R+1 ou R+Combles) et leur hauteur ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les ouvrages techniques dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mats, antennes, etc. peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques, notamment la pente, du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Ne sont pas autorisés :

- les enduits de couleur criarde,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc....

A l'exception des constructions annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², des vérandas, et des toitures terrasse, les pentes des toitures forment avec l'horizontale un angle compris entre 30° et 60°. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réparation, rénovation, reconstruction ou extension à l'identique d'une toiture existante.

A l'exception des constructions annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², des vérandas, et des toitures terrasse, les toitures sont obligatoirement couvertes en tuile plates avec une densité minimum de 22 tuiles au m² ou de matériaux d'aspect similaire. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réparation, rénovation, reconstruction ou extension à l'identique d'une toiture existante.

Toutefois, des caractéristiques différentes peuvent être admises pour une opération donnée dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.

Eléments protégés

L'aspect extérieur (en particulier : volumes, percements, matériaux, couleurs, etc.) des éléments construits (éléments linéaires et bâtiments) identifiés au plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme), devra être impérativement préservé à l'occasion de tout travaux, de quelque nature que ce soit.

Clôtures

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation, reconstruction ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les clôtures sur rue doivent être exclusivement constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,6 mètre et 1,00 mètre surmonté d'une grille ou d'une palissade d'une hauteur comprise entre 1,30 mètre et 1,80 mètres.
- soit d'une clôture végétale (hauteur maximum 1,80 mètre), pouvant être doublée d'un grillage de couleur vert foncé de 1,8 mètre de hauteur maximum.

Les murets seront :

- soit à pierres vues ou constitués de parements d'aspect identique,
- soit réalisés à l'aide de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, ils seront recouverts d'un enduit monocouche présentant une tonalité rappelant les couleurs locales traditionnelles et une finition « gratté fin ». L'utilisation de la pierre ou de parements d'aspect similaire est possible pour réaliser des rappels (piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.).

Les murs de soutènement, couronnés d'une grille, peuvent tenir lieu, le cas échéant, de clôture sur rue.

L'ouverture d'un second portail en clôtures sur rue n'est pas admise ; seuls les portillons d'une largeur maximale de 1,10 m peuvent être autorisés.

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques devront, dans la mesure du possible, ne pas être visibles de l'espace public. Il est obligatoire, sauf impossibilité, de les implanter au sol, dans les jardins, et de les peindre dans une couleur proche de celle du fond sur lequel elles s'appuient.

Constructions annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale ou composée de matériaux de teinte foncée. Les équipements et locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration au regard du bâti et de la végétation environnants.

Toutefois, pour les abris de jardin :

- Un bardage bois peut être autorisé,
- Leur couverture peut être réalisée en matériaux présentant un aspect voisin de celui de la tuile plate.

Article UC 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent article, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Pour les constructions à usage d'habitation, les places commandées ne sont acceptées qu'à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

Le nombre de places à réaliser est ainsi défini, sous réserve des dispositions spécifiques prévues par les textes en vigueur pour les logements sociaux, le résultat du calcul pour chaque opération étant arrondi à l'entier supérieur :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement, dont au moins une place couverte.

Le stationnement en sous-sol est obligatoire pour toute construction groupant au moins 10 logements ; cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs soumis à un risque d'inondation.

En outre, pour les opérations groupant au moins 2 logements, doivent être réalisés des parkings visiteurs banalisés, extérieurs aux parties privatives et aux parties communes closes, sur la base de 0,50 emplacement par logement.

- Pour les activités de services : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

- Pour les équipements collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UC 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les parties du terrain non construites, et non occupées par des voies, accès et aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

Les clôtures constituées d'un grillage sont doublées d'une haie vive.

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils sont remplacés par des plantations d'importance équivalente sur l'unité foncière.

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 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 de boisements.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UC 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article UC 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Zone UD

La zone UD est une zone d'habitat mixte susceptible d'accueillir des services d'intérêt général ou collectif publics ou privés, compatibles avec l'habitat. Elle correspond à la première tranche déjà réalisée de l'opération d'urbanisation située au lieu-dit « La Butte d'Amour ».

La zone UD est soumise à un risque faible de retrait-gonflement des sols argileux ; des recommandations figurent en annexe du présent règlement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt,
- les constructions à usage commercial ou artisanal.
- les établissements ou installations soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les dépôts de toute nature.
- les affouillements (y compris les carrières) et les exhaussements du sol non directement liés à des travaux de construction autorisés, d'aménagement paysager, de voirie ou de réseaux divers.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Toutefois, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à des établissements de services peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique et qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage dans une zone à vocation résidentielle.
- les opérations de constructions à caractère d'habitat comportant 4 logements ou plus devront comprendre au minimum 30 % de logements locatifs sociaux ; le nombre minimum de logements locatifs sociaux à réaliser est arrondi à l'entier supérieur.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UD 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

1- ACCES

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès direct à une voie publique ou privée.

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

2- VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ainsi que ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que la longueur de la voie dépasse 40 mètres (aire de retournement comprise), ou que la voie dessert plus de 3 logements ou un local d'activités de services.

Article UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison de sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif raccordé aux réseaux publics.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est définie par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements de services à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera basée sur un débit global et maximal de restitution au réseau de 0,7l/s/ha (dans la limite de la faisabilité technique) et pour une pluie d'occurrence 50 ans. L'infiltration est à privilégier, sous réserve d'une étude géotechnique favorable à l'infiltration.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour tout aménagement, construction ou installation nouvelles, les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés.

4 - ORDURES MENAGERES

Toute construction à usage d'habitation groupant au moins 10 logements devra être accompagnée d'un point d'apports volontaires en bornes enterrées.

Article UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions concernant les limites séparatives aboutissant à une voie publique ou privée (ou limites latérales)

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant à une voie, également dénommées limites latérales.

A défaut d'implantation sur une limite latérale, une marge minimale de 3 m par rapport à celle-ci doit être respectée, sans que cette marge minimale puisse être inférieure au tiers de la hauteur de la construction au faîtage.

Aucune marge minimale ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Dispositions concernant les autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m des autres limites séparatives, sans que cette marge minimale puisse être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage.

Aucune marge minimale ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

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

Les constructions à usage principal d'habitation situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2,5 mètres au minimum.

Article UD 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

Pour l'application de cette règle, ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 14 mètres au faîtage, soit R+2+C.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les ouvrages techniques dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques, notamment la pente, du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Des solutions originales d'architecture contemporaine peuvent être admises, elles doivent faire l'objet d'un projet architectural affirmé et étayé.

Ne sont pas autorisés :

- les enduits de couleur criarde,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc...

A l'exception des constructions annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², des vérandas, et des toitures terrasses, les pentes des toitures forment avec l'horizontale un angle compris entre 30° et 60°.

A l'exception des constructions annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², des vérandas, et des toitures terrasses, les toitures sont obligatoirement couvertes en tuile plates avec une densité minimum de 22 tuiles au m² ou de matériaux d'aspect similaire. Cependant, des caractéristiques différentes peuvent être admises pour une opération donnée, dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.

Clôtures

Clôtures sur rue :

Elles doivent être exclusivement constituées, au choix:

- d'un muret de 50 à 120 cm, surmonté ou non d'une grille ou d'une palissade (hauteur maximum 1,80 mètre). La clôture pourra être doublée d'une haie vive de même hauteur.
- d'un grillage de 1,50 mètre de hauteur maximum, en treillis soudé de couleur vert foncé monté sur des potelets de même couleur. La clôture sera doublée d'une haie vive de même hauteur.
- d'une clôture végétale.

Clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées d'un grillage de couleur vert foncé monté sur des potelets de même couleur d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. La clôture pourra être doublée d'une haie vive de même hauteur.

Constructions annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale ou réalisées à l'aide de matériaux de teinte foncée.

Les équipements et locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration au regard du bâti et de la végétation environnants.

Toutefois, pour les abris de jardin :

- Un bardage bois peut être autorisé,
- Leur couverture peut être réalisée en matériaux présentant un aspect voisin de celui de la tuile plate ou, le cas échéant, du matériau retenu pour la couverture de la construction principale.

Article UD 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent article, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Pour les constructions à usage d'habitation, les places commandées ne sont acceptées qu'à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

Le nombre de places à réaliser est calculé, sous réserve des dispositions spécifiques prévues par les textes en vigueur pour les logements sociaux, par application des règles suivantes, le résultat du calcul pour chaque opération étant arrondi à l'entier supérieur :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement, dont au moins une place couverte.

Le stationnement en sous-sol est obligatoire pour toute construction groupant au moins 10 logements.

En outre, chaque opération donnera lieu à la création de places de parkings supplémentaires banalisées pour les visiteurs, extérieures aux parties privatives et aux parties communes closes, sur la base de 15 % du nombre des places à créer en application des règles précédentes.

- Pour les activités de services : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

- Pour les équipements collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.

Article UD 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre par 200 m² d'espace libre.

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UD 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article UD 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Zone UE

La zone UE, localisée au niveau du hameau de Choisy-aux-Bœufs, est affectée principalement aux établissements industriels, scientifiques et techniques, aux entreprises de transport et aux activités artisanales.

La zone UE est soumise à un risque faible de retrait-gonflement des sols argileux ; des recommandations figurent en annexe du présent règlement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2.
- les constructions à usage commercial.
- les constructions à usage de restauration.
- l'hébergement hôtelier.
- les affouillements (y compris les carrières) et les exhaussements du sol non directement liés à des travaux de construction autorisés, d'aménagement paysager, de voirie ou de réseaux divers.
- les décharges.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Toutefois, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements admis dans la zone, et à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Bruit aérien

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy - Charles de Gaulle sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes » (annexe n°8 du dossier de PLU).

Nuisances acoustiques des transports terrestres

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » (annexe n°9 du dossier de PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

1- ACCES

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès direct à une voie publique ou privée.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit. Dans tous les cas, tout accès présentant un risque de danger peut être interdit. Cette disposition s'applique aux unités foncières existantes avant l'entrée en vigueur du PLU (avant toute division parcellaire postérieure).

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 16.

2- VOIRIE

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

Les voies doivent avoir au minimum une largeur d'emprise de 9 m, et une largeur de chaussée de 6 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent y faire demi-tour.

Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison de sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome.

Le rejet des eaux dans le milieu naturel, à la sortie de ce dispositif d'assainissement, doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être déversées.

Le dispositif doit être conçu de manière à permettre le rejet des eaux usées dans un réseau public, s'il en est établi un ultérieurement.

En cas de réalisation d'un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public devra être définie par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera basée sur un débit global et maximal de restitution au réseau de 0,7l/s/ha (dans la limite de la faisabilité technique) et pour une pluie d'occurrence 50 ans. L'infiltration est à privilégier, sous réserve d'une étude géotechnique favorable à l'infiltration.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouillage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour tout aménagement, construction ou installation nouvelles, les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant une marge minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, ou à la limite des voies privées, existantes à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions concernant les limites séparatives aboutissant à une voie publique ou privée (ou limites latérales)

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant à une voie.

A défaut d'implantation sur une limite latérale, une marge minimale de 3 m par rapport à celle-ci doit être respectée. Toutefois, aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Dispositions concernant les autres limites séparatives

Une marge minimale de 3 m doit être respectée par rapport aux autres limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être distantes les unes des autres de 3 mètres au minimum.

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale du terrain.

Pour l'application de cette règle, ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres au faîtage.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire (ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mats, antennes, etc.).

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Ne sont pas autorisés :

- les enduits et bardages de couleur criarde,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc....

Article UE 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Le nombre de places minimum à réaliser est ainsi défini :

- Pour les constructions à usage d'activités, il doit être prévu :
 - Pour les activités de services : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher
 - Pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher
 - Pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher
 - Pour les entrepôts : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher

- Pour les équipements collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.

Article UE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces situés en bordure des voies publiques ou privées doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les parties du terrain non construites, et non occupées par les aires de stockage, les parcs de stationnement et les voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² de la superficie totale du terrain.

Des écrans végétaux doivent être implantés autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article UE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Zone UI

La zone UI est une zone à vocation économique qui correspond à la partie urbanisée de la zone d'activités des Portes de Vémars. Cette zone accueille également des bâtiments hébergeant des services d'intérêt général ou collectif (salle des fêtes, crèche, restauration d'entreprises...).

La zone UI est susceptible de contenir des vestiges archéologiques (voir Titre I, article 7 du présent règlement).

La zone UI est soumise à un risque faible de retrait-gonflement des sols argileux ; des recommandations figurent en annexe du présent règlement.

La zone UI est soumise à des risques technologiques relatifs à l'aire de services de Vémars Ouest (Autoroute A1) ; les considérations relatives à cette aire de services (stationnement de véhicules de transport de matières dangereuses) sont annexées au présent règlement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UI2.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne dite « Seveso ».
- les affouillements (y compris les carrières) et les exhaussements du sol non directement liés à des travaux de construction autorisés, d'aménagement paysager, de voirie ou de réseaux divers.
- les décharges.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Toutefois, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements admis dans la zone, et à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Nuisances acoustiques des transports terrestres

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » (annexe n°9 du dossier de PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UI 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Accès

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès direct à une voie publique ou privée.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque de danger pour la circulation peut être interdit. Cette disposition s'applique aux unités foncières existantes avant l'entrée en vigueur du PLU (avant toute division parcellaire postérieure).

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies à créer en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent y faire demi-tour.

Article UI 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison de sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif raccordé aux réseaux publics.

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est définie par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera basée sur un débit global et maximal de restitution au réseau de 0,7l/s/ha (dans la limite de la faisabilité technique) et pour une pluie d'occurrence 50 ans. L'infiltration est à privilégier, sous réserve d'une étude géotechnique favorable à l'infiltration.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelles, les réseaux d'électricité et de télécommunications, les réseaux de chaleur ou de froid doivent être réalisés en souterrain.

Article UI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 10 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Cette disposition ne s'impose pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

De plus, dans le secteur UIa, en application des articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A1 (zone non-aedificandi reportée au règlement graphique), à l'exception de celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole, des réseaux d'intérêt public.

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant une marge minimale de 10 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 10 m des limites séparatives dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Cette disposition ne s'impose pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

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

Deux constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 10 mètres.

Article UI 9 - Emprise au sol des constructions

SECTEUR UIa

Non réglementé.

SECTEURS UIb et UIc

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Pour l'application de cette règle, ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions**SECTEUR UIa**

La hauteur maximale des constructions est de 16 mètres au faîtage.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire (ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mats, antennes, etc.).

SECTEUR UIb

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire (ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mats, antennes, etc.).

SECTEUR UIc

La hauteur maximale des constructions est de 14 mètres au faîtage.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire (ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mats, antennes, etc.).

Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement ; elle devra s'intégrer, par son échelle, la composition de son volume, le choix et la mise en œuvre de ses matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elle est implantée.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les tôles ondulées sont interdites. Les bardages métalliques sont autorisés dans la limite de 75 % de la surface de la façade d'un même bâtiment, ou 100% si une qualité architecturale est démontrée dans le projet de construction.

Les matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement (tels que les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons, et les clôtures.

Article UI 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Le nombre de places minimum à réaliser est ainsi défini :

- Pour les constructions à usage d'activités, il doit être prévu :
 - Pour les restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant
 - Pour les hôtels : 1 place par chambre
 - Pour les commerces et activités de services : 1 place de stationnement, par tranche de 20 m² de surface de plancher

- Pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher
- Pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher
- Pour les entrepôts : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher

- Pour les équipements collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.

Article UI 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les voies nouvelles doivent comporter de part et d'autre un alignement d'arbres de haute tige.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les aires de stockage, les parcs de stationnement et les voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 400 m² de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Les espaces situés en bordure des voies publiques ou privées doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

Des écrans composés de véritables structures végétales sous forme de plants successifs, plantées d'arbres de haute tige, d'arbrisseaux et d'arbustes seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UI 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article UI 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Zone UP

La zone UP regroupe les secteurs de la commune voués à accueillir des installations et équipements publics ou d'intérêt collectif (administratifs, scolaires, sportifs,...).

La zone UP est susceptible de contenir des vestiges archéologiques (voir Titre I, article 7 du présent règlement).

Des éléments construits, protégés au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont situés en zone UP ; ils sont repérés au plan de zonage.

La zone UP est soumise à un risque faible de retrait-gonflement des sols argileux ; des recommandations figurent en annexe du présent règlement.

La zone UP renferme par ailleurs un point de captage d'eau potable dont les périmètres de protection sont à l'étude.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UP2.
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage commercial ou artisanal.
- les établissements ou installations soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les dépôts de toute nature.
- les affouillements (y compris les carrières) et les exhaussements du sol non directement liés à des travaux de construction autorisés, d'aménagement paysager, de voirie ou de réseaux divers.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Article UP 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Toutefois, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements admis dans la zone, et à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Nuisances acoustiques des transports terrestres

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » (annexe n°9 du dossier de PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Secteur soumis à un risque de ruissellement

Il s'agit d'espaces concernés par un axe d'écoulement pluvial empruntant un talweg ou une voie. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent y circuler temporairement. Les sous-sols y sont interdits, et les ouvertures (notamment soupiraux et portes de garage) des constructions nouvelles doivent être surélevées d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau de l'axe d'écoulement.

Les espaces concernés sont les parties des terrains limitrophes des « axes d'écoulement temporaires » figurés au règlement graphique, dont la cote altimétrique, mesurée perpendiculairement à l'axe d'écoulement, n'est pas supérieure à celle de cet axe plus 1 mètre.

Terrains alluvionnaires compressibles et nappe phréatique sub-affleurante

Dans les terrains alluvionnaires comportant une nappe à faible profondeur, terrains délimités au règlement graphique, les sous-sols sont interdits. De plus, il importe au pétitionnaire d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UP 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

1- ACCES

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès direct à une voie publique ou privée.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit. Dans tous les cas, tout accès présentant un risque de danger peut être interdit.

2- VOIRIE

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

Les voies en impasse, dont la longueur excède 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UP 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison de sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif raccordé aux réseaux publics.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est définie par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera basée sur un débit global et maximal de restitution au réseau de 0,7l/s/ha (dans la limite de la faisabilité technique) et pour une pluie d'occurrence 50 ans. L'infiltration est à privilégier, sous réserve d'une étude géotechnique favorable à l'infiltration.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

3 - AUTRES RESEAUX

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

Article UP 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions seront édifiées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.

Article UP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article UP 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UP 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur maximale du bâtiment objet de la demande.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Article UP 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques, notamment la pente, du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Article UP 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le nombre de places minimum à réaliser est ainsi défini :

- Pour les équipements collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.

Article UP 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Article UP 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UP 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article UP 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Zone UZ

La zone UZ couvre l'aire d'autoroute de Vémars située de part et d'autre de l'A1, et regroupe des activités ou constructions liées aux infrastructures autoroutières (restauration, station-service, sanitaires...).

La zone UZ est soumise à un risque faible de retrait-gonflement des sols argileux ; des recommandations figurent en annexe du présent règlement.

La zone UZ est soumise à des risques technologiques relatifs à l'aire de services de Vémars Ouest (Autoroute A1) ; les considérations relatives à cette aire de services (stationnement de véhicules de transport de matières dangereuses) sont annexées au présent règlement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UZ 2,
- les constructions à usage industriel ou artisanal,
- les affouillements (y compris les carrières) et les exhaussements du sol non directement liés à des travaux de construction autorisés, d'aménagement paysager, de voirie ou de réseaux divers.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Article UZ 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Toutefois, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires à l'exploitation de la plateforme autoroutière.
- les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements admis dans la zone, et à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Nuisances acoustiques des transports terrestres

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » (annexe n°9 du dossier de PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UZ 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

1- ACCES

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit. Dans tous les cas, tout accès présentant un risque de danger peut être interdit.

2- VOIRIE

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

Article UZ 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison de sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif raccordé aux réseaux publics.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est définie par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas de système d'assainissement insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome devra être réalisé conformément aux normes en vigueur.

b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera basée sur un débit global et maximal de restitution au réseau de 0,7l/s/ha (dans la limite de la faisabilité technique) et pour une pluie d'occurrence 50 ans. L'infiltration est à privilégier, sous réserve d'une étude géotechnique favorable à l'infiltration.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

3 - AUTRES RESEAUX

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

Article UZ 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à la section courante de l'autoroute A1 (voie principale + bande d'arrêt d'urgence).

Cette disposition ne s'applique pas en cas de modification, adaptation ou rénovation d'une construction existante.

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

Article UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition ne s'impose pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

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

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être distantes les unes des autres de 2,5 mètres au minimum.

Article UZ 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UZ 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante, dans la mesure où la hauteur de l'extension ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction objet de la demande.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Article UZ 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques, notamment la pente, du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Article UZ 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article UZ 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres situés aux abords des constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Article UZ 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UZ 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article UZ 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Zone AU-E

La zone AU-E est une zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'accueil d'activités, également susceptible d'accueillir des bâtiments à usage de services, d'intérêt général ou collectif publics ou privés.

La zone AU-E est soumise à un risque faible de retrait-gonflement des sols argileux ; des recommandations figurent en annexe du présent règlement.

La zone AU-E est soumise à des risques technologiques relatifs à l'aire de services de Vémars Ouest (Autoroute A1) ; les considérations relatives à cette aire de services (stationnement de véhicules de transport de matières dangereuses) sont annexées au présent règlement.

La zone AU-E comprend les secteurs AU-Ea et AU-Eb.

Il est en outre rappelé que les opérations réalisées dans la zone doivent être compatibles avec les dispositions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4 du dossier de PLU).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article AU-E 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article AU-E 2.
- les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne dite « Seveso ».
- les affouillements (y compris les carrières) et les exhaussements du sol non directement liés à des travaux de construction autorisés, d'aménagement paysager, de voirie ou de réseaux divers.
- les décharges.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

En outre, sont interdites dans le secteur AU-Eb :

- les constructions à usage d'entrepôt, excepté celles liées à l'exercice d'une autre activité autorisée dans la zone.
- les constructions destinées à accueillir des centres d'appel ou de contact.

Article AU-E 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Toutefois, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les terrains devront préalablement avoir été équipés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble pour que des constructions puissent être édifiées ; ces opérations peuvent être réalisées en plusieurs tranches successives.

- les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements admis dans la zone, et à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Nuisances acoustiques des transports terrestres

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » (annexe n°9 du dossier de PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article AU-E 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Accès

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès direct à une voie publique ou privée.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque de danger pour la circulation peut être interdit.

Voirie

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour. Les voies publiques ou privées en impasse, ne peuvent excéder 90 mètres de longueur. Cette disposition s'applique aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur minimale d'emprise de 12 mètres ; toutefois les voies en impasse peuvent avoir une largeur minimale d'emprise de 9 mètres si leur longueur est inférieure à 45 mètres. Pour être réputée ouverte à la circulation des véhicules, une voie doit avoir une pente inférieure à 10 % et pouvoir admettre sans dégradation des véhicules d'un poids supérieur à 13 tonnes par essieu.

Par dérogation aux dispositions précédentes, le rétablissement éventuel du chemin rural n°9 ne devra avoir qu'une emprise minimum de 6 mètres.

Article AU-E 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison de sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif raccordé aux réseaux publics.

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est définie par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera basée sur un débit global et maximal de restitution au réseau de 0,7l/s/ha (dans la limite de la faisabilité technique) et pour une pluie d'occurrence 50 ans. L'infiltration est à privilégier, sous réserve d'une étude géotechnique favorable à l'infiltration.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouillage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelles, les réseaux d'électricité et de télécommunications, les réseaux collectifs de chaleur ou de froid doivent être réalisés en souterrain.

Article AU-E 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article AU-E 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Cette disposition ne s'impose pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

De plus, dans la zone AU-Eb, en application des articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A1 (zone non-aedificandi reportée au règlement graphique), à l'exception de celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole, des réseaux d'intérêt public.

Article AU-E 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant une marge minimale de 10 m.

Cette disposition ne s'impose pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article AU-E 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 10 mètres.

Article AU-E 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Pour l'application de cette règle, ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article AU-E 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 14 mètres au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire (ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mats, antennes, etc.).

Article AU-E 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement ; elle devra s'intégrer, par son échelle, la composition de son volume, le choix et la mise en œuvre de ses matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elle est implantée.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les tôles ondulées sont interdites. Les bardages métalliques sont autorisés dans la limite de 75 % de la surface de la façade d'un même bâtiment, ou 100% si une qualité architecturale est démontrée dans le projet de construction.

Les matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement (tels que les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les clôtures.

Les façades des nouveaux bâtiments implantés le long de la RD 16 devront présenter un réel intérêt architectural. Les façades devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

Article AU-E 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Le nombre de places minimum à réaliser est ainsi défini :

- Pour les constructions à usage d'activités, il doit être prévu :
 - Pour les restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant
 - Pour les hôtels : 1 place par chambre
 - Pour les commerces et activités de services : 1 place de stationnement, par tranche de 20 m² de surface de plancher
 - Pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher
 - Pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

- Pour les équipements collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.

Article AU-E 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les voies nouvelles doivent comporter de part et d'autre un alignement d'arbres de haute tige.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les aires de stockage, les parcs de stationnement et les voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 400 m² de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Les espaces situés en bordure des voies publiques ou privées doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

Des écrans composés de véritables structures végétales sous forme de plants successifs, plantées d'arbres de haute tige, d'arbrisseaux et d'arbustes seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis.

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

En outre, les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4 du dossier de PLU) devront être respectés.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Article AU-E 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article AU-E 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article AU-E 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Zone AU-H

La zone AU-H est une zone ouverte à l'urbanisation à dominante résidentielle, mais caractérisée par une mixité entre usages et formes urbaines. Outre les habitations, elle est susceptible d'accueillir des services d'intérêt général ou collectif publics ou privés, compatibles avec l'habitat.

La zone AU-H est susceptible de contenir des vestiges archéologiques (voir Titre I, article 7 du présent règlement).

La zone AU-H est soumise à un risque faible de retrait-gonflement des sols argileux ; des recommandations figurent en annexe du présent règlement.

La zone AU-H comprend les secteurs AU-Ha et AU-Hb :

- le secteur AU-Ha, situé rue Pasteur au lieu-dit « Le Bourg »,
- le secteur AU-Hb situé au lieu-dit « La Butte d'Amour ».

Il est en outre rappelé que les opérations réalisées dans la zone doivent être compatibles avec les dispositions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4 du dossier de PLU).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article AU-H 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt,
- les établissements ou installations soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les dépôts de toute nature.
- les affouillements (y compris les carrières) et les exhaussements du sol non directement liés à des travaux de construction autorisés, d'aménagement paysager, de voirie ou de réseaux divers.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Article AU-H 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Toutefois, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les terrains devront préalablement avoir été équipés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble pour que des constructions puissent être édifiées ; ces opérations peuvent être réalisées en plusieurs tranches successives.

En outre, les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4 du dossier de PLU) devront être respectés.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Nuisances acoustiques des transports terrestres

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » (annexe n°9 du dossier de PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article AU-H 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

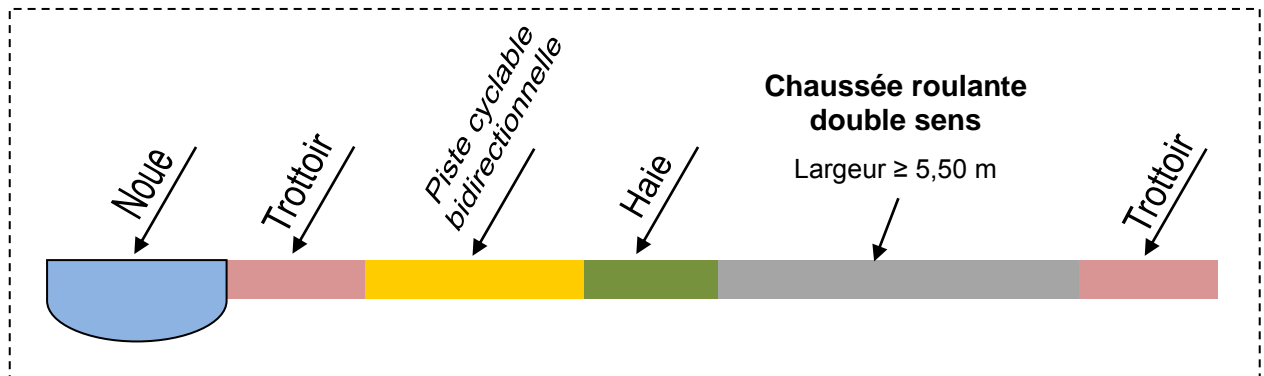
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies à créer en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent y faire facilement demi-tour.

Toutes les voies nouvelles doivent comporter, dans leur emprise, des espaces plantés d'accompagnement.

En outre, les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4 du dossier de PLU) devront être respectés.

De plus, dans la zone AU-Hb, la liaison routière transversale figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4 du dossier de PLU), devra présenter à minima les caractéristiques techniques indiquées dans le schéma de principe ci-après :



Article AU-H 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison de sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif raccordé aux réseaux publics.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est définie par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera basée sur un débit global et maximal de restitution au réseau de 0,7l/s/ha (dans la limite de la faisabilité technique) et pour une pluie d'occurrence 50 ans. L'infiltration est à privilégier, sous réserve d'une étude géotechnique favorable à l'infiltration.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour tout aménagement, construction ou installation nouvelles, les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés.

4 - ORDURES MENAGERES

Toute construction à usage d'habitation groupant au moins 10 logements devra être accompagnée d'un point d'apports volontaires en bornes enterrées.

Article AU-H 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article AU-H 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur AU-Ha

Les constructions devront être implantées en respectant les polygones définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4 du dossier de PLU).

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Dans le secteur AU-Hb

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Le recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement est obligatoire pour les constructions édifiées le long de la liaison routière transversale figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4 du dossier de PLU).

Cette disposition ne s'applique pas équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article AU-H 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur AU-Ha

Les constructions devront être implantées en respectant les polygones définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4 du dossier de PLU).

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Dans le secteur AU-Hb

Dispositions concernant les limites séparatives aboutissant à une voie publique ou privée (ou limites latérales)

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant à une voie, également dénommées limites latérales.

A défaut d'implantation sur une limite latérale, une marge minimale de 3 m par rapport à celle-ci doit être respectée, sans que cette marge minimale puisse être inférieure au tiers de la hauteur de la construction au faîtage.

Aucune marge minimale ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Dispositions concernant les autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m des autres limites séparatives, sans que cette marge minimale puisse être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage.

Aucune marge minimale ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article AU-H 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage principal d'habitation situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2,5 mètres au minimum.

Article AU-H 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

Pour l'application de cette règle, ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article AU-H 10 - Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur AU-Ha

Les constructions ne peuvent comporter plus de 2 niveaux (R+1 ou R+Combles), et leur hauteur ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

Dans le secteur AU-Hb

Les constructions groupant au moins 10 logements ne peuvent excéder une hauteur de 14 m au faîtage, soit R+2+Combles.

Les constructions ne groupant qu'1 logement ne peuvent comporter plus de 2 niveaux (R+1 ou R+Combles), et leur hauteur ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

Les autres constructions ne peuvent comporter plus de 3 niveaux (R+1+Combles ou R+2), et leur hauteur ne peut excéder 11 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les ouvrages techniques dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Article AU-H 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques, notamment la pente, du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Des solutions originales d'architecture contemporaine peuvent être admises, elles doivent faire l'objet d'un projet architectural affirmé et étayé.

Ne sont pas autorisés :

- les enduits de couleur criarde,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc...

A l'exception des constructions annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², des vérandas, et des toitures terrasses, les pentes des toitures forment avec l'horizontale un angle compris entre 30° et 60°.

A l'exception des constructions annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², des vérandas, et des toitures terrasses, les toitures sont obligatoirement couvertes en tuile plates avec une densité minimum de 22 tuiles au m² ou de matériaux d'aspect similaire. Cependant, des caractéristiques différentes peuvent être admises pour une opération donnée, dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.

Clôtures

Clôtures sur rue :

Elles doivent être exclusivement constituées, au choix:

- d'un muret de 50 à 120 cm, surmonté ou non d'une grille ou d'une palissade (hauteur maximum 1,80 mètre). La clôture pourra être doublée d'une haie vive de même hauteur.
- d'un grillage de 1,50 mètre de hauteur maximum, en treillis soudé de couleur vert foncé monté sur des potelets de même couleur. La clôture sera doublée d'une haie vive de même hauteur.
- d'une clôture végétale.

Clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées d'un grillage de couleur vert foncé monté sur des potelets de même couleur d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. La clôture pourra être doublée d'une haie vive de même hauteur.

Constructions annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale ou réalisées à l'aide de matériaux de teinte foncée.

Les équipements et locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration au regard du bâti et de la végétation environnants.

Toutefois, pour les abris de jardin :

- Un bardage bois peut être autorisé,
- Leur couverture peut être réalisée en matériaux présentant un aspect voisin de celui de la tuile plate ou, le cas échéant, du matériau retenu pour la couverture de la construction principale.

Article AU-H 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent article, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Pour les constructions à usage d'habitation, les places commandées ne sont acceptées qu'à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

Le nombre de places à réaliser est calculé, sous réserve des dispositions spécifiques prévues par les textes en vigueur pour les logements sociaux, par application des règles suivantes, le résultat du calcul pour chaque opération étant arrondi à l'entier supérieur :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement, dont au moins une place couverte.

Le stationnement en sous-sol est obligatoire pour toute construction groupant au moins 10 logements.

En outre, chaque opération donnera lieu à la création de places de parkings supplémentaires banalisées pour les visiteurs, extérieures aux parties privatives et aux parties communes closes, sur la base de 15 % du nombre des places à créer en application des règles précédentes.

- Pour les activités de services : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

- Pour les équipements collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.

Article AU-H 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre par 200 m² d'espace libre.

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

En outre, les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4 du dossier de PLU) devront être respectés.

De plus, dans le secteur AU-Ha

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 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 de boisements.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Article AU-H 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article AU-H 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article AU-H 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Zone A

La zone A regroupe les terrains agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone A est susceptible de contenir des vestiges archéologiques (voir Titre I, article 7 du présent règlement).

La zone A est soumise à un risque faible ou moyen de retrait-gonflement des sols argileux ; des recommandations figurent en annexe du présent règlement.

La zone A est soumise à des risques technologiques relatifs à l'aire de services de Vémars Ouest (Autoroute A1) ; les considérations relatives à cette aire de services (stationnement de véhicules de transport de matières dangereuses) sont annexées au présent règlement.

Des éléments construits, protégés au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont situés en zone A ; ils sont repérés au plan de zonage.

Sont également repérés au plan de zonage les bâtiments dont le changement de destination peut être autorisé selon les modalités de l'article L. 151-11(2°) du Code de l'Urbanisme.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, et aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article A2,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal, d'entrepôt ou de bureaux, sauf celles visées à l'article A2,
- les constructions à usage commercial, sauf celles visées à l'article A2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, sauf celles visées à l'article A2,
- les dépôts de toute nature, sauf ceux qui sont directement liés à une activité agricole ou aux constructions et installations nécessaires au service public ferroviaire,
- les affouillements et les exhaussements du sol sauf ceux visés à l'article A2,
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- la création ou l'aménagement de voies destinées à la circulation routière qui ne seraient nécessaires ni à la desserte agricole, ni à l'usage des voies départementales et autoroutières, ni à l'accessibilité et au fonctionnement d'un projet d'aménagement ou de construction implanté sur le territoire communal de Vémars.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admis que :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...) dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole.
- les logements destinés aux personnes dont la présence est strictement nécessaire à l'activité agricole, et à condition qu'ils soient implantés à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés, d'aménagement paysager (y compris merlon anti-bruit), de voirie ou de réseaux divers.
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux ferroviaires, à condition qu'ils soient réalisés au sein de l'emprise de l'emplacement réservé n°2 indiqué au plan de zonage.

Par ailleurs, les bâtiments identifiés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, selon les modalités de l'article L. 151-11(2°) du Code de l'Urbanisme, pourront être destinés à un usage d'artisanat, de bureau, ou d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes,...).

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Secteur soumis à un risque de ruissellement

Il s'agit d'espaces concernés par un axe d'écoulement pluvial empruntant un talweg ou une voie. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent y circuler temporairement. Les sous-sols y sont interdits, et les ouvertures (notamment soupiraux et portes de garage) des constructions nouvelles doivent être surélevées d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau de l'axe d'écoulement.

Les espaces concernés sont les parties des terrains limitrophes des « axes d'écoulement temporaires » figurés au règlement graphique, dont la cote altimétrique, mesurée perpendiculairement à l'axe d'écoulement, n'est pas supérieure à celle de cet axe plus 1 mètre.

En outre, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des « axes de ruissellement temporaires » figurés au plan de zonage, toute construction, remblai ou clôture, susceptibles en raison de leurs caractéristiques de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Ces restrictions ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions et installations liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire à condition que les contraintes de ruissellement aient été prises en compte dans la conception du projet.

Terrains alluvionnaires compressibles et nappe phréatique sub-affleurante

Dans les terrains alluvionnaires comportant une nappe à faible profondeur, terrains délimités au règlement graphique, les sous-sols sont interdits. De plus, il importe au pétitionnaire d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Retrait-gonflement des sols argileux

Dans les secteurs concernés par un aléa « moyen » de retrait-gonflement des sols argileux, délimités au règlement graphique, il importe au pétitionnaire de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées, et de tenir compte des recommandations qui figurent en annexe du présent règlement.

Bruit aérien

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy - Charles de Gaulle sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes » (annexe n°8 du dossier de PLU).

Nuisances acoustiques des transports terrestres

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » (annexe n°9 du dossier de PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ainsi que ceux des services publics puissent y faire facilement demi-tour, dès lors que la longueur de la voie dépasse 40 mètres ou que l'importance des constructions le justifie.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison de sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ou, en l'absence de réseau, disposer d'un approvisionnement spécifique (source, forage) délivrant une eau conforme aux normes en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est définie par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas de système d'assainissement insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome devra être réalisé conformément aux normes en vigueur et raccordable au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera basée sur un débit global et maximal de restitution au réseau de 0,7l/s/ha (dans la limite de la faisabilité technique) et pour une pluie d'occurrence 50 ans. L'infiltration est à privilégier, sous réserve d'une étude géotechnique favorable à l'infiltration.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouillage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

3 – AUTRES RESEAUX

Pour tout aménagement, construction ou installation nouvelles, rénovation de construction ou changement de destination d'une construction existante, les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées, existantes ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, rénovation, modification, reconstruction ou extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des autres réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.), ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, en application des articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A1 (zone non-aedificandi reportée au règlement graphique), à l'exception de celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole, des réseaux d'intérêt public.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 2,5 m.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des autres réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.), ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitation autorisées ne peuvent comporter plus de 2 niveaux (R+1 ou R+Combles) et leur hauteur ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est de 12 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur maximale du bâtiment objet de la demande.

Aucune règle de hauteur ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des autres réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.), ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques, notamment la pente, du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Ne sont pas autorisés :

- les enduits et bardages de couleur criarde,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc....

Les bâtiments utiliseront des tonalités identiques aux matériaux traditionnels.

Constructions protégées

L'aspect extérieur (en particulier : volumes, percements, matériaux, couleurs, etc.) des éléments construits (éléments linéaires et bâtiments) identifiés au plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme), devra être impérativement préservé à l'occasion de tout travaux, de quelque nature que ce soit.

Toutefois, dans le cas de travaux réalisés dans le cadre d'un changement de destination autorisé, de nouveaux percements pourront être admis à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement aux façades existantes.

Article A 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 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 de boisements.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article A 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article A 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

Zone N

La zone N concerne les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière.

La zone N est susceptible de contenir des vestiges archéologiques (voir Titre I, article 7 du présent règlement).

La zone N est soumise à un risque faible ou moyen de retrait-gonflement des sols argileux ; des recommandations figurent en annexe du présent règlement.

Des éléments construits, protégés au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont situés en zone N ; ils sont repérés au plan de zonage.

La zone N comprend :

- un secteur Na destiné à accueillir le développement d'une activité agricole existante,
- un secteur Nj voué à l'aménagement de jardins potagers,
- un secteur Nr rattaché au centre d'enfouissement technique.
- un secteur Ns d'équipements sportifs et de loisirs.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles de toute nature, sauf celles visées à l'article N2,
- la surélévation des constructions existantes,
- les dépôts de produits qui ne sont ni agricoles, ni forestiers,
- les dépôts de toute nature, sauf ceux qui sont directement liés aux installations nécessaires au service public ferroviaire,
- les affouillements et les exhaussements du sol sauf ceux visés à l'article N2,
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- la création ou l'aménagement de voies destinées à la circulation routière qui ne seraient nécessaires ni à la desserte agricole, ni à l'usage des voies départementales et autoroutières, ni à l'accessibilité et au fonctionnement d'un projet d'aménagement ou de construction implanté sur le territoire communal de Vémars.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admis que :

Dans le secteur Na :

- les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'une activité agricole existante, tout logement étant exclu.

Dans le secteur Nj :

- les abris liés aux jardins potagers dans la limite d'un abri par lot jardiné et à condition que leur surface au sol, par unité, n'excède pas 6 m².

- les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur Nr :

- les aménagements, ouvrages, et équipements nécessaires à la surveillance du site et à la réhabilitation des sols.

- les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires,...).

Dans le secteur Ns :

- les installations à usage de sports et de loisirs, et leurs annexes courantes (vestiaires, sanitaires,...).

De plus, dans toute la zone N (y compris les secteurs) :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés, d'aménagement paysager (y compris merlon anti-bruit), de voirie ou de réseaux divers.

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux ferroviaires, à condition qu'ils soient réalisés au sein de l'emprise de l'emplacement réservé n°2 indiqué au plan de zonage.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Secteur soumis à un risque de ruissellement

Il s'agit d'espaces concernés par un axe d'écoulement pluvial empruntant un talweg ou une voie. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent y circuler temporairement. Les sous-sols y sont interdits, et les ouvertures (notamment soupiraux et portes de garage) des constructions nouvelles doivent être surélevées d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau de l'axe d'écoulement.

Les espaces concernés sont les parties des terrains limitrophes des « axes d'écoulement temporaires » figurés au règlement graphique, dont la cote altimétrique, mesurée perpendiculairement à l'axe d'écoulement, n'est pas supérieure à celle de cet axe plus 1 mètre.

En outre, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des « axes de ruissellement temporaires » figurés au plan de zonage, toute construction, remblai ou clôture, susceptibles en raison de leurs caractéristiques de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Ces restrictions ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions et installations liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire à condition que les contraintes de ruissellement aient été prises en compte dans la conception du projet.

Terrains alluvionnaires compressibles et nappe phréatique sub-affleurante

Dans les terrains alluvionnaires comportant une nappe à faible profondeur, terrains délimités au règlement graphique, les sous-sols sont interdits. De plus, il importe au pétitionnaire d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Bruit aérien

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy - Charles de Gaulle sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes » (annexe n°8 du dossier de PLU).

Nuisances acoustiques des transports terrestres

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » (annexe n°9 du dossier de PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ainsi que ceux des services publics puissent y faire facilement demi-tour, dès lors que la longueur de la voie dépasse 40 mètres ou que l'importance des constructions le justifie.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison de sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ou, en l'absence de réseau, disposer d'un approvisionnement spécifique (source, forage) délivrant une eau conforme aux normes en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est définie par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas de système d'assainissement insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome devra être réalisé conformément aux normes en vigueur et raccordable au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales individuel ou collectif.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera basée sur un débit global et maximal de restitution au réseau de 0,7l/s/ha (dans la limite de la faisabilité technique) et pour une pluie d'occurrence 50 ans. L'infiltration est à privilégier, sous réserve d'une étude géotechnique favorable à l'infiltration.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

Les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

3 – AUTRES RESEAUX

Pour toute construction, les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, rénovation, modification, reconstruction ou extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des autres réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.), ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, en application des articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A1 (zone non-aedificandi reportée au règlement graphique), à l'exception de celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole, des réseaux d'intérêt public.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 2,5 m.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des autres réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.), ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2,5 mètres au minimum.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Na

La hauteur maximale des constructions autorisées est de 12 m au faîtage.

Dans le secteur Nj

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2,50 m au faîtage.

Dans les secteurs Nr et Ns, et dans le reste de la zone N

Non réglementé.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques, notamment la pente, du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Ne sont pas autorisés :

- les enduits et bardages de couleur criarde,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc....

Les bâtiments utiliseront des tonalités identiques aux matériaux traditionnels.

Des caractéristiques différentes peuvent être admises dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.

Les équipements et locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration au regard du bâti et de la végétation environnants.

Dans le secteur Nj, les abris de jardin seront réalisés en bois ou à l'aide de matériaux de teinte foncée.

Eléments protégés

L'aspect extérieur (en particulier : volumes, percements, matériaux, couleurs, etc.) des éléments construits (éléments linéaires et bâtiments) identifiés au plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme), devra être impérativement préservé à l'occasion de tout travaux, de quelque nature que ce soit.

Les murs identifiés au plan de zonage doivent être maintenus en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Toute rénovation ou restauration doit être réalisée à l'identique.

Article N 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 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 de boisements.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article N 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article N 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXES

Dispositions du Code de l'Urbanisme mentionnées à l'article 2 du Titre 1

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R. 111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-20

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Densité et reconstruction des constructions

Article R. 111-21

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.
La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

Article R. 111-22

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Performances environnementales et énergétiques

Article R. 111-23

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

Article R. 111-24

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article R. 111-25

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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'Etat.

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 de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R. 111-26

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27

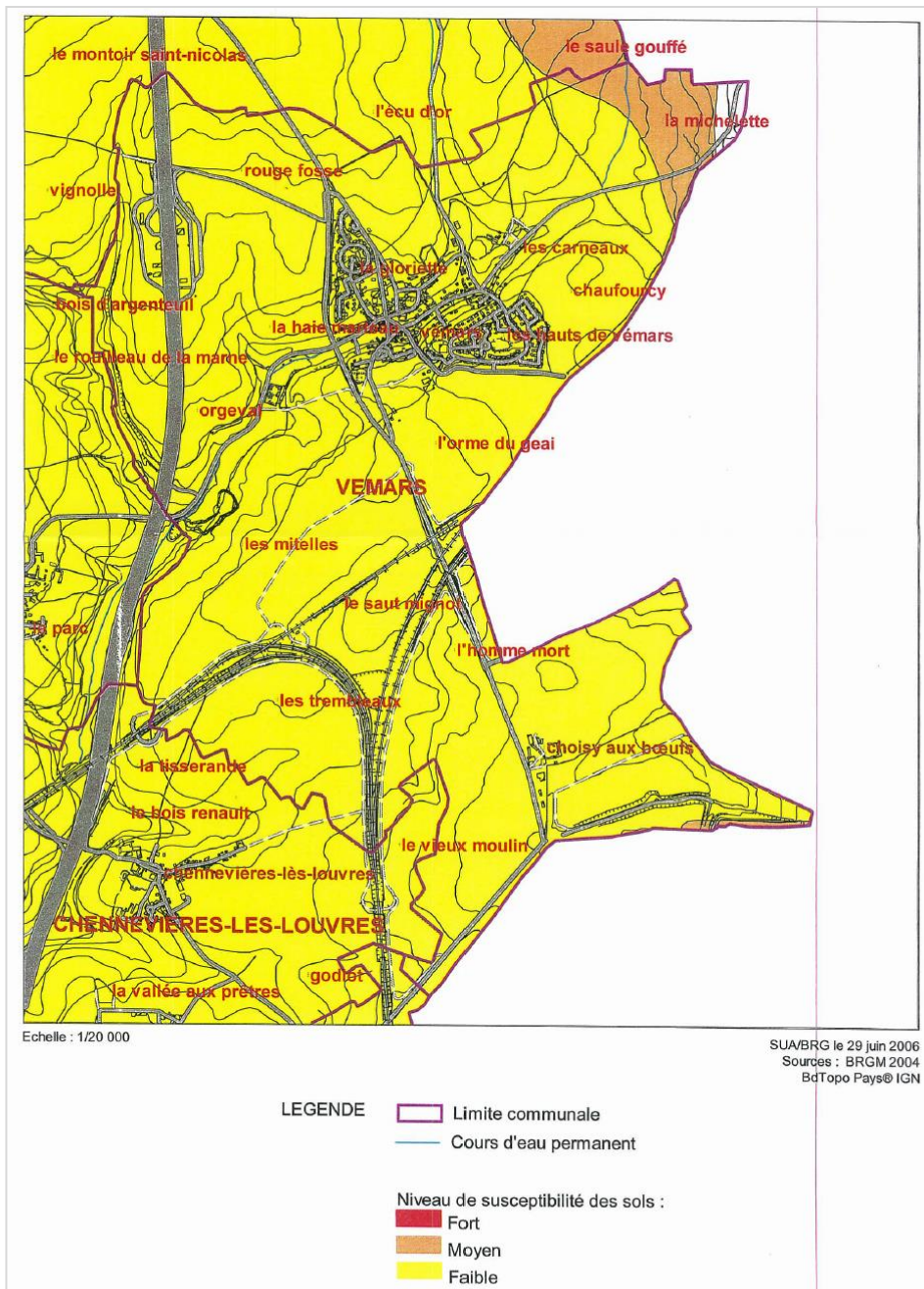
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

Sols argileux : risque de retrait-gonflement

Le territoire communal de Vémars est soumis, pour l'essentiel, à un risque faible de retrait-gonflement des sols argileux.



Carte "retrait-gonflement des sols argileux"
sur la commune de Vémars

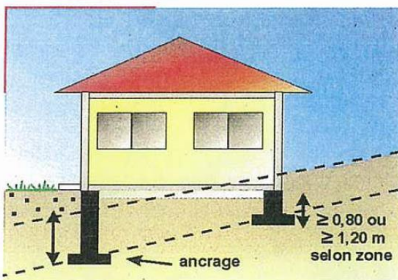


Il est recommandé de mettre en œuvre les conseils donnés sur les 2 pages suivantes dans tout projet de construction.

Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

▣ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

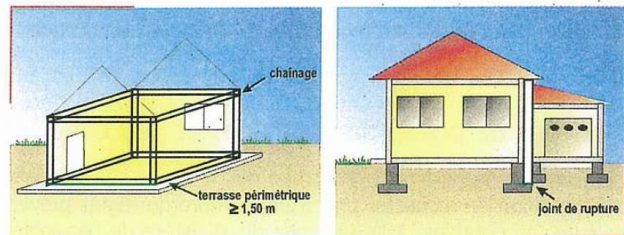


▣ Adapter les fondations

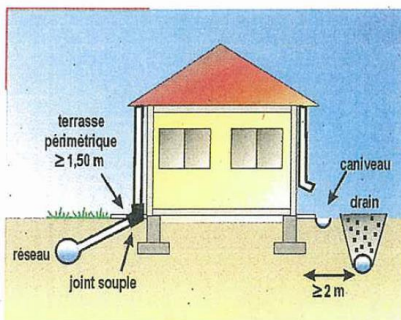
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

▣ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



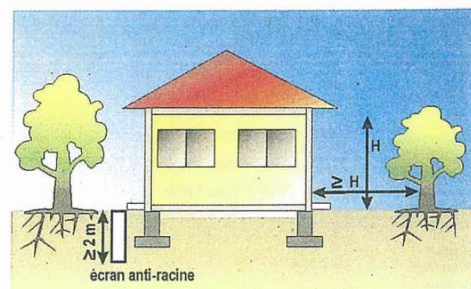
▣ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

▣ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.

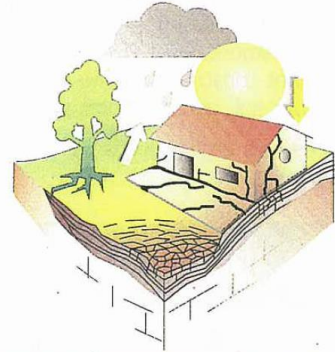


Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

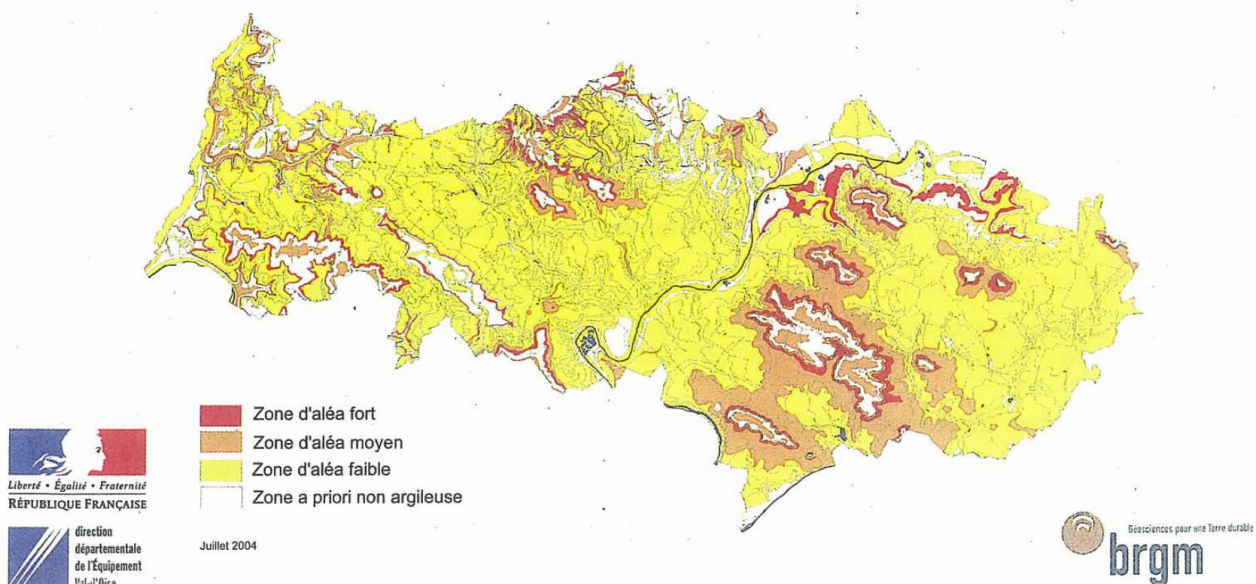
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



**Risques technologiques relatifs à l'aire de services
de Vémars Ouest (Autoroute A1)**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU VAL D'OISE

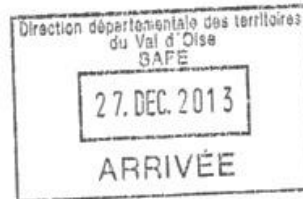
Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France
Unité Territoriale du Val d'Oise

Immeuble administratif Jacques Lemercier
5 avenue de la Palette
95000 CERGY-PONTOISE

Nos réf. : C1.AP/RAAP/FR/114/2013 et n°HF1 IOS : 22866
Affaire suivie par :

Courriel : elisabeth.blaton@developpement-durable.gouv.fr

Cergy, le 20 décembre 2013



**RAPPORT DE L'INSPECTION DES INSTALLATIONS CLASSEES
pour présentation au Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques
Sanitaires et Technologiques**

Objet : Mise en œuvre des dispositions de sécurité sur l'aire de services de Vémars
Ouest, Autoroute A1, Val d'Oise
Proposition d'arrêté préfectoral

Références :

- Étude de dangers de l'aire de services de Vémars Ouest (Version v9 de juin 2011)
- Lettre préfectorale du 6 février 2012 donnant acte de la réalisation de l'étude de dangers de l'aire de services de Vémars Ouest

Annexes :

- 1- Plans de l'aire de services de Vémars Ouest (autoroute A1, sens Province / Paris)
- 2- Carte des enveloppes des intensités (effets létaux) par types d'effets accidentels
- 3- Lettre préfectorale du 6 février 2012 donnant acte de la réalisation de l'étude de dangers de l'aire de services de Vémars Ouest
- 4- Projet d'arrêté préfectoral



www.driec.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Immeuble J.LEMERCIER – 5, Avenue de la Palette – 95000 CERGY-PONTOISE – Tél : 01.71.28.48.10 – Fax : 01.30.73.58.51

I – OBJET DU RAPPORT

L'aire de services de Vémars Ouest (autoroute A1, sens Province/Paris) comporte une aire de stationnement pour poids lourds d'une capacité de 250 places environ et susceptible d'accueillir des camions transportant des matières dangereuses (camions TMD).

Compte-tenu du risque accidentel lié à la présence de véhicules TMD et conformément à l'article L. 551-2 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage de l'aire de stationnement TMD, la Société des Autoroutes du Nord et de l'Est de la France (SANEF), par ailleurs concessionnaire de l'autoroute A1, a déposé en 2010 une étude de dangers relative à ce site qui a été complétée à plusieurs reprises. La version finale de l'étude de dangers (version V9) a été remise le 7 juin 2011 à M. le Préfet du Val d'Oise.

L'étude de dangers, dans sa version V9 de juin 2011, décrit des scénarii accidentels visés par la réglementation relative au transport des matières dangereuses susceptibles de conduire à des effets de surpression (explosion de gaz inflammables tels que le propane ou de solides explosibles tel que le nitrate d'ammonium), thermiques (scénarios d'incendie ou d'explosion) ou à des effets toxiques à hauteur d'homme (fuites de gaz toxiques tels que l'ammoniac). L'étude précise les distances des effets associés à ces scénarii ainsi que les mesures de maîtrise des risques propres à réduire la probabilité et la gravité des phénomènes dangereux associés.

Cette étude de dangers a été actée par M. le Préfet du Val d'Oise par courrier daté du 6 février 2012. Dans ce même courrier, la SANEF a été invitée à mettre en œuvre dans les meilleurs délais les mesures de maîtrise des risques qu'elle s'était engagée à réaliser dans le cadre de son étude de dangers.

L'aire de services de Vémars a fait l'objet d'une visite d'inspection le 26 novembre 2013 afin de vérifier la mise en œuvre de ces mesures.

Le présent rapport fait état des constats effectués lors de la visite d'inspection du site. Considérant la mise en œuvre partielle des mesures de maîtrise des risques constatée par l'inspection lors de sa visite sur l'aire de services, il est proposé, conformément à l'article L. 551-3 du code de l'environnement selon lequel « le représentant de l'État dans le département peut, par arrêté, fixer les prescriptions d'aménagement et d'exploitation des ouvrages d'infrastructure jugées indispensables pour préserver la sécurité des populations, la salubrité et la santé publiques directement ou indirectement par pollution du milieu », de prescrire par arrêté préfectoral leur mise en œuvre effective sous un délai d'un mois.

L'inspection de l'environnement propose à M. le Préfet du Val d'Oise de saisir l'avis des membres du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) sur le projet d'arrêté préfectoral joint au présent rapport.

II – SITUATION ADMINISTRATIVE

• Contexte réglementaire

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a introduit dans le code de l'environnement un article L.551-2 portant obligation de fournir des études de dangers pour les ouvrages d'infrastructures de transport de matières dangereuses les plus importants. Ce dispositif a été complété par un décret en date du 3 mai 2007 fixant les critères permettant d'identifier les ouvrages d'infrastructures concernés. Pour les infrastructures existantes, ces études de dangers étaient à remettre au plus tard le 4 mai 2010. Ces dispositions font l'objet des articles R.551-1 à R.551-13 du code de l'environnement.

L'arrêté du 9 mai 2008 fixant la liste des aires de stationnement ouvertes à la circulation publique et les gares de triage ou faisceaux de relais soumis aux dispositions du décret n° 2007-700 du 3 mai 2007 relatif aux études de dangers des ouvrages d'infrastructures de stationnement, chargement ou déchargement de

matières dangereuses portant application de l'article L.551-2 du code de l'environnement identifie l'aire de services de Vémars Ouest comme étant soumise à l'obligation d'une étude de dangers.

La SANEF a déposé une première version de son étude de dangers par courrier du 29 juin 2010. Dans le cadre de l'instruction de cette étude par l'inspection des installations classées, la SANEF a été sollicitée à plusieurs reprises pour compléter son étude de dangers. La version finale v9 a été déposée par la SANEF le 7 juin 2011.

- Principaux dangers liés à l'aire de stationnement de Vémars

Tous types de marchandises dangereuses sont susceptibles d'être contenus dans un PL TMD qui stationne sur l'aire de services (produits inflammables, toxiques, explosibles...). Des chocs, feux de freins, défaillances intrinsèques, etc., sont autant d'événements initiateurs qui peuvent conduire à une perte de confinement de produit. Un nuage toxique, un feu de produit épandu, l'explosion de matières ou d'un nuage de gaz sont les principaux phénomènes dangereux qui peuvent donc survenir.

L'étude de dangers déposée par la SANEF liste les phénomènes dangereux et les a caractérisés selon la méthodologie de l'arrêté du 18 décembre 2009 relatif aux critères techniques et méthodologiques à prendre en compte pour les études de dangers des ouvrages d'infrastructures de transport où stationnent, sont chargés ou déchargés des véhicules ou des engins de transport contenant des matières dangereuses.

La carte des enveloppes des zones d'effets létaux des différents phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur le site figure en annexe 2 du présent rapport.

Dans le cadre de cette étude de dangers, la SANEF a défini des mesures de réduction des risques qu'elle s'est engagée à mener afin de réduire la probabilité et les effets des accidents redoutés et qu'elle a été invitée à mettre en œuvre dans les meilleurs délais par courrier préfectoral du 6 février 2012 dont une copie est jointe en annexe 3 du présent rapport.

Les principales mesures portent sur :

- la matérialisation de 5 places spécifiques au stationnement des PL TMD au sein de la zone de stationnement D de l'aire (cf. plan des installations en annexe 1). Cette mesure devait s'accompagner par la mise en place de :
 - une signalisation verticale permettant d'orienter les PL TMD vers leurs places de stationnement,
 - réserves de produits absorbants situées à proximité des places de PL TMD,
 - une manche à air indiquant la direction du vent en cas de fuites de produits toxiques,
 - une borne d'appel implantée à proximité des places afin de limiter les délais d'alerte,
 - un point de rassemblement spécifique afin d'accélérer l'évacuation des personnes présentes sur le parking en cas d'accident,
- la mise à jour du Plan d'Intervention et de Sécurité (PIS) de l'aire de services en lien avec les services départementaux d'incendie et de secours prenant en compte les scénarios accidentels décrits dans l'étude de dangers.
- la mise en œuvre d'un plan de formation du personnel SANEF intervenant sur l'aire de service afin de le sensibiliser aux risques liés au transport de matières dangereuses, de rappeler les moyens disponibles pour donner l'alerte ainsi que la conduite à tenir en cas d'accident TMD...
- l'incitation auprès du sous-concessionnaire présent sur l'aire de services à mettre en œuvre pour son personnel un plan de formation similaire,
- l'alerte de la gendarmerie en cas de stationnement manifeste de PL TMD en dehors de leurs emplacements réservés ou d'occupation de ces places par d'autres PL.

III – VISITE D'INSPECTION DU 23 MAI 2013

Le 23 mai 2013, une visite d'inspection inopinée avait permis de constater qu'aucune mesure de maîtrise des risques suscitées n'avait été mise en œuvre sur le site.

Le 10 juin 2013, la SANEF avait répondu par écrit pour assurer de son engagement à « mettre en œuvre ces mesures dans les toutes prochaines semaines ».

IV - VISITE D'INSPECTION DU 26 NOVEMBRE 2013

IV. 1. Contexte

L'inspection a été annoncée par courrier du 12 novembre 2013. Elle a été menée par :

- Mme Elisabeth BLATON, inspecteur de l'environnement de l'unité territoriale du Val d'Oise – cellule risques accidentels.
- M. Olivier ASTIER, chargé de mission « risques » au Service de Prévention des Risques et des Nuisances à la DRIEE Île-de-France à Paris.

L'objectif de la visite était de vérifier la mise en œuvre effective des mesures de maîtrise des risques annoncées dans l'étude de dangers de l'aire de services actée par M. le Préfet du Val d'Oise par courrier du 6 février 2012.

Les personnes suivantes ont été rencontrées :

- M. Pierre-Yves MORIETTE : SANEF – Directeur Commercial et Marketing
- M. Antoine PERROT : SANEF – Direction de la Construction
- M. Damien CARBONNAUX : SANEF – Direction des Concessions et Développement Durable

IV.2. Constats de l'inspection

Au cours de cette visite, l'inspection des installations classées a constaté qu'une grande partie des mesures de maîtrise des risques que la SANEF s'était engagée à mettre en œuvre n'est toujours pas disponible sur l'aire de services. L'ensemble des non-conformités et remarques¹ soulevées par l'inspection des installations classées lors de cette visite est détaillé dans les fiches d'inspection jointes au présent rapport.

L'inspection a notamment fait les constats suivants :

- Matérialisation des emplacements dédiés au stationnement des PL TMD :

L'inspection a constaté au niveau de la zone de stationnement D (dénommé « Parking P2 » sur l'aire) un marquage au sol délimitant 5 emplacements dédiés aux poids lourds transportant des matières dangereuses dont la localisation correspond à celle figurant dans l'étude de dangers déposée par SANEF (version V9 de juin 2011).

Cependant, la signalétique verticale que la SANEF s'était engagée à mettre en place afin d'orienter les poids lourds TMD vers ces places de parking spécifiques n'est pas en place.

- Dispositif d'alerte et point de rassemblement :

L'inspection a constaté lors de la visite du site l'absence de borne d'appel et de signalisation marquant l'existence d'un point de rassemblement à proximité du parking dédié aux camions TMD.

1 Qualification des constats :

Non-conformité notable : écart réglementaire pouvant soit conduire à une dégradation du niveau de sécurité des installations, soit avoir un impact important sur l'environnement

Non-conformité : écart réglementaire n'impliquant pas directement une baisse notable du niveau de sécurité ou n'ayant pas d'impact important sur l'environnement

Remarque : disposition insuffisamment documentée ou une mauvaise pratique, mais qui n'apparaît pas comme un écart à un texte opposable

– Moyens de prévention et de protection en cas d'accident :

• Réserves d'absorbants

L'inspection a constaté que des massifs en béton destinés à accueillir les bacs des réserves d'absorbants ont été mis en place au niveau des 5 emplacements situés à proximité des places de stationnement des PL TMD mais les réserves de produits absorbants n'étaient pas présentes le jour de la visite. L'exploitant a indiqué que des bacs de sable devaient être mis en place au niveau de ces emplacements dès le lendemain de la visite.

• Manche à air

L'inspection a constaté l'absence sur l'aire de services de manche à air permettant de connaître la direction du vent en cas de fuite de produits toxiques.

• Poteaux incendie

L'inspection a constaté la présence de deux poteaux incendie situés à proximité de l'ancien hôtel et de la station-service. Les rapports des dernières vérifications de leur bon fonctionnement n'ont pu être présentés à l'inspection lors de la visite.

L'étude de dangers prévoyait la mise en place de 2 poteaux incendie supplémentaires à proximité des accès de services de l'aire :

- 1 poteau incendie à 100 m au maximum de la zone de stationnement des PL TMD,
- 1 second poteau incendie à 200 m au maximum de la zone de stationnement des PL TMD.

L'inspection a effectivement constaté la présence de :

- un poteau incendie situé à proximité du portail d'accès de service n°2, derrière un merlon donnant directement sur le parking dédié aux PL TMD,
- un poteau incendie situé à proximité de l'accès de service n°1, à l'Est de la zone de stationnement C, à moins de 200 mètres de la zone de stationnement des PL TMD.

Toutefois, ces deux poteaux incendie étaient recouverts d'une bâche et n'étaient pas en service. L'exploitant a effectivement précisé lors de la visite qu'ils n'étaient pas encore disponibles et que leur réception est prévue fin décembre 2013.

En cas d'incendie sur le site, l'exploitant précise que les eaux d'extinction incendie seront confinées au niveau d'un bassin étanche. En fonctionnement normal d'exploitation, ce bassin étanche est destiné à collecter les eaux pluviales d'une partie du site. Par système de surverse, ces eaux sont ensuite acheminées vers un bassin d'infiltration après traitement au niveau d'un filtre à sable équipé en aval d'une vanne manuelle d'isolement.

L'inspection a constaté que la vanne d'isolement n'est pas signalée et que les moyens d'accès à cette vanne ne permettent pas une manœuvre rapide en cas de sinistre sur le site (terrain en pente et non signalisé).

L'inspection a interrogé l'exploitant sur les conditions d'entretien de cette vanne. L'exploitant n'a pu indiquer à l'inspection le jour de la visite si des vérifications de bon fonctionnement et de maintenance sont réalisées sur cet équipement.

– Formation du personnel de la SANEF et synergie avec la société sous-concessionnaire TOTAL

Selon les indications de l'exploitant, les 50 personnes de la la SANEF dédiées à l'entretien et à la viabilité du réseau ont suivi une formation d'une demi-journée organisée au centre d'exploitation SANEF de Senlis afin de les sensibiliser :

- aux risques liés au transport de matières dangereuses,
- aux consignes à suivre en cas d'accident impliquant un camion TMD,
- à l'aire de services de Vémars Ouest et en particulier à la mise en place des mesures de maîtrise des risques liés aux emplacements dédiés aux camions TMD.

Le support de formation a été présenté aux inspecteurs lors de la visite ainsi que le cahier d'émargement des personnes présentes.

Parmi les actions que la SANEF s'était engagée à mettre en œuvre dans le cadre de la formation de son personnel, la société avait prévu d'inciter son personnel d'exploitation à prévenir la gendarmerie en cas de stationnement manifeste de PL TMD en dehors de leurs emplacements réservés ou d'occupation de ces places par d'autres PL. L'exploitant précise qu'une procédure a été mise en place à cet effet mais elle n'est pas encore mise en œuvre compte tenu de la mise en place partielle de la signalétique orientant les PL TMD sur les places de stationnement qui leur sont dédiées.

Par ailleurs, la SANEF n'a procédé à l'heure actuelle à aucune action de sensibilisation auprès du sous concessionnaire TOTAL présent sur l'aire de services pour l'inciter à former son personnel aux risques liés à la présence de PL TMD sur l'aire de services.

L'inspection a constaté globalement un manque de synergie entre la SANEF et le sous-concessionnaire TOTAL, en particulier en termes d'organisation et de conduite à suivre en cas d'accident sur l'aire, notamment pour la prise en charge du public susceptible d'être présent sur le site.

– Plan d'intervention et de Sécurité Particulier

La SANEF a transmis au SIDPC (Service Interministériel de Défense et de Protection Civile) de la Préfecture du Val d'Oise en juillet 2013 le Plan d'Intervention et de Sécurité Particulier dans sa version V1 de juin 2013. Ce Plan d'Intervention décrit les procédures de gestion des situations à risques sur l'aire de Vémars Ouest et notamment les dispositifs de sécurité « mis à disposition pour assurer la sécurité de l'aire ».

Cependant ce plan n'est actuellement pas applicable en l'état, la majorité des dispositifs de sécurité décrits dans ce plan n'étant pas disponible sur le site.

Par ailleurs, selon les indications apportées lors de la visite, l'exploitant n'a pas prévu d'exercice permettant de tester ce plan.

IV.3. Suites de la visite d'inspection et propositions

Considérant la mise en œuvre très partielle des mesures de maîtrise des risques constatée par l'inspection lors de sa visite sur l'aire de services,

Conformément à l'article L. 551-3 du code de l'environnement selon lequel « le représentant de l'État dans le département peut, par arrêté, fixer les prescriptions d'aménagement et d'exploitation des ouvrages d'infrastructure jugées indispensables pour préserver la sécurité des populations, la salubrité et la santé publiques directement ou indirectement par pollution du milieu »,

Il est proposé à M. le Préfet du Val d'Oise de prescrire, par arrêté préfectoral, à la SANEF, maître d'ouvrage de l'aire de stationnement TMD de Vémars, la mise en place effective, sous un délai maximal d'un mois, des mesures de maîtrise des risques annoncées dans l'étude de dangers, à savoir :

- une signalétique appropriée informant les chauffeurs des poids lourds transportant des TMD de la présence d'emplacements dédiés pour leur véhicule sur l'aire de services,
- une borne d'appel implantée à proximité des places de parking dédiées aux camions TMD permettant de limiter les délais d'alerte et d'un point de rassemblement spécifique permettant d'accélérer l'évacuation des personnes présentes sur le parking,
- deux hydrants supplémentaires situés à moins de 100 mètres et 200 mètres de la zone de parking dédiée aux camions TMD tels que prévus dans l'étude de dangers (version V9 de juin 2011),
- des produits absorbants à proximité des places de stationnement des camions TMD et d'une manche à air permettant de connaître la direction du vent en cas de fuite de produits toxiques sur l'aire de services,
- la signalisation de la vanne d'isolement permettant l'isolement des réseaux d'assainissement de l'aire de services par rapport à l'extérieur,

- un dispositif d'alerte de la gendarmerie en cas de stationnement manifeste de PL TMD en dehors de leurs emplacements réservés ou d'occupation de ces places par d'autres PL,

- des actions de sensibilisation envers le sous-concessionnaire présent sur l'aire de services pour la mise en œuvre, pour son personnel, d'un plan de formation relatif aux risques liés à la présence de PL TMD sur l'aire de services.

Par ailleurs, au regard des constats effectués par l'inspection relatifs au manque de synergie entre la SANEF et le sous-concessionnaire TOTAL, en particulier en termes d'organisation et de conduite à suivre en cas d'accident sur l'aire, notamment pour la prise en charge des personnes du public susceptibles d'être présentes sur le site,

Il est proposé à M. le Préfet du Val d'Oise de prescrire, par arrêté préfectoral, à la SANEF la réalisation sur l'aire de services d'exercices périodiques, a minima annuels, visant à tester les procédures de gestion des situations à risques sur l'aire de Vémars Ouest et notamment les dispositifs de sécurité mis à disposition pour assurer la sécurité de l'aire décrits dans le cadre du Plan d'Intervention et de Sécurité en y associant le sous-concessionnaire présent sur le site.

Les autres constats ont mis en évidence des observations relatives à l'entretien des poteaux incendie et de la vanne d'isolement présents sur le site qui sont détaillées dans les fiches d'inspection et pour lesquelles l'inspection a demandé par courrier, dont une copie est jointe au présent rapport, de :

- transmettre à l'inspection les justificatifs des dernières vérifications réalisées sur les poteaux incendie disponibles sur le site,
- veiller à contrôler périodiquement le bon fonctionnement de la vanne d'isolement permettant le confinement des eaux d'extinction incendie au sein du bassin étanche présent sur le site et de tracer les contrôles réalisés.

V - CONCLUSION ET PROPOSITION

L'aire de services de Vémars Ouest (autoroute A1, sens Province/Paris) comporte une aire de stationnement pour poids lourds d'une capacité de 250 places environ et susceptible d'accueillir des camions transportant des matières dangereuses (camions TMD).

Compte-tenu du risque accidentel lié à la présence de véhicules TMD et conformément à l'article L. 551-2 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage de l'aire de stationnement TMD, la Société des Autoroutes du Nord et de l'Est de la France (SANEF), par ailleurs concessionnaire de l'autoroute A1 a déposé en 2010 une étude de dangers relative à ce site qui a été complétée à plusieurs reprises. La version finale de l'étude de dangers (version v9) a été remise le 7 juin 2011 à M. le Préfet du Val d'Oise.

Cette étude de dangers a été actée par M. Le Préfet du Val d'Oise par courrier daté du 6 février 2012. Dans ce même courrier, la SANEF a été invitée à mettre en œuvre, dans les meilleurs délais, les mesures de maîtrise des risques qu'elle s'était engagée à réaliser dans le cadre de son étude de dangers.

L'aire de services de Vémars a fait l'objet d'une visite d'inspection le 26 novembre 2013 afin de vérifier la mise en œuvre de ces mesures.

Considérant la mise en œuvre partielle des mesures de maîtrise des risques constatée par l'inspection lors de sa visite sur l'aire de services, il est proposé, conformément à l'article L. 551-3 du code de l'environnement selon lequel « le représentant de l'État dans le département peut, par arrêté, fixer les prescriptions d'aménagement et d'exploitation des ouvrages d'infrastructure jugées indispensables pour préserver la sécurité des populations, la salubrité et la santé publiques directement ou indirectement par pollution du milieu », de prescrire par arrêté préfectoral, leur mise en œuvre effective sous un délai d'un mois.

En conséquence, nous proposons à Monsieur le Préfet du Val d'Oise de porter ce dossier à l'ordre du jour du prochain Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et

Technologiques (CODERST) pour avis des membres de cette commission sur le projet d'arrêté préfectoral joint en annexe 4 du présent rapport.

Rédacteurs

L'Inspecteur des Installations
Classées,

Le chargé de mission risques
technologiques et accidentels

Vérificateur / Approbateur
Pour le Directeur et par délégation,
Le Chef du Pôle Risques
Technologiques Accidentels,



Élisabeth BLATON

Olivier ASTIER

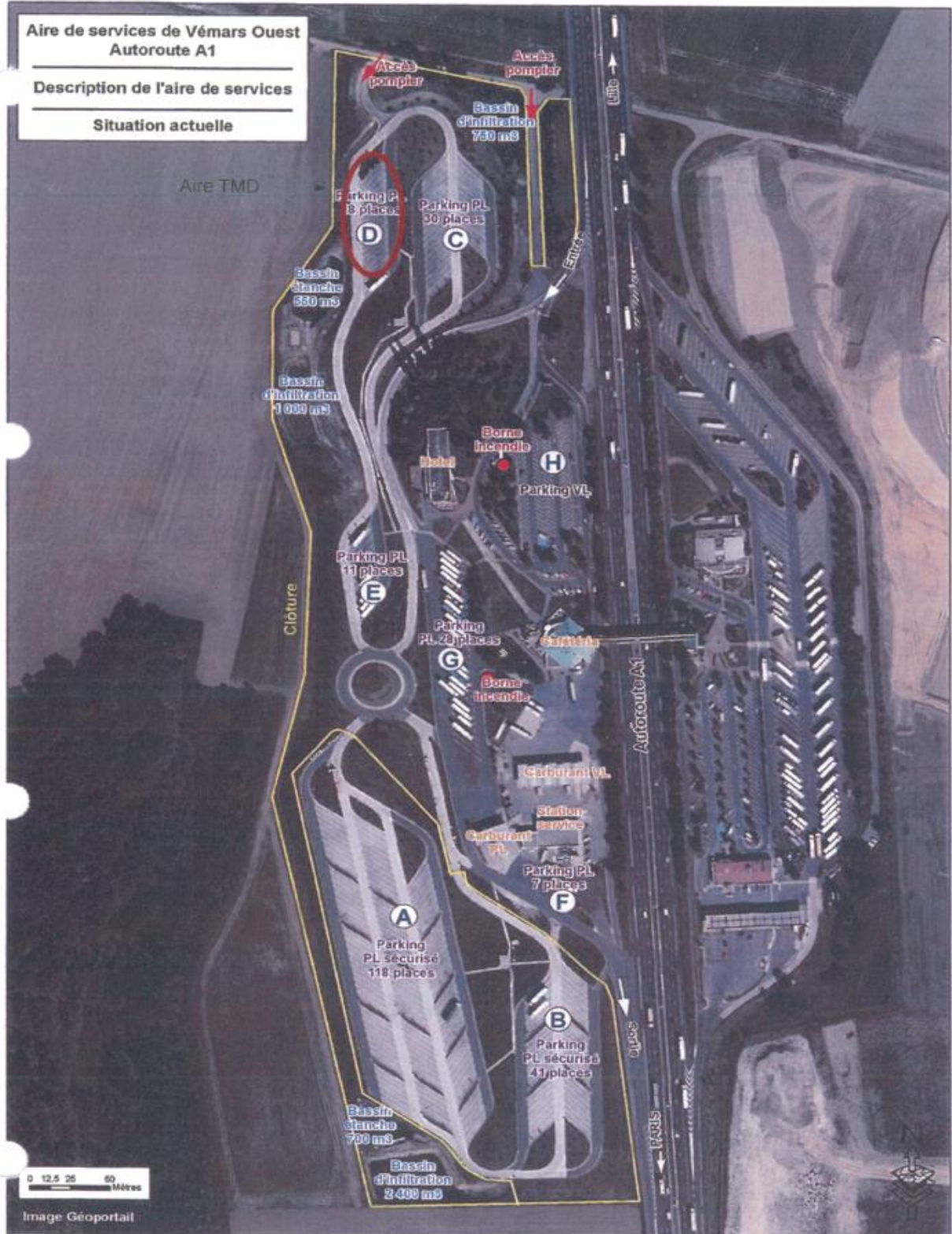
Patrick POIRET

Annexe 1 :

Plans de l'aire de services de Vémars Ouest (autoroute A1, sens Province / Paris)



Localisation de l'aire de services de Vémars Ouest, Autoroute A1, Département du Val d'Oise (95)

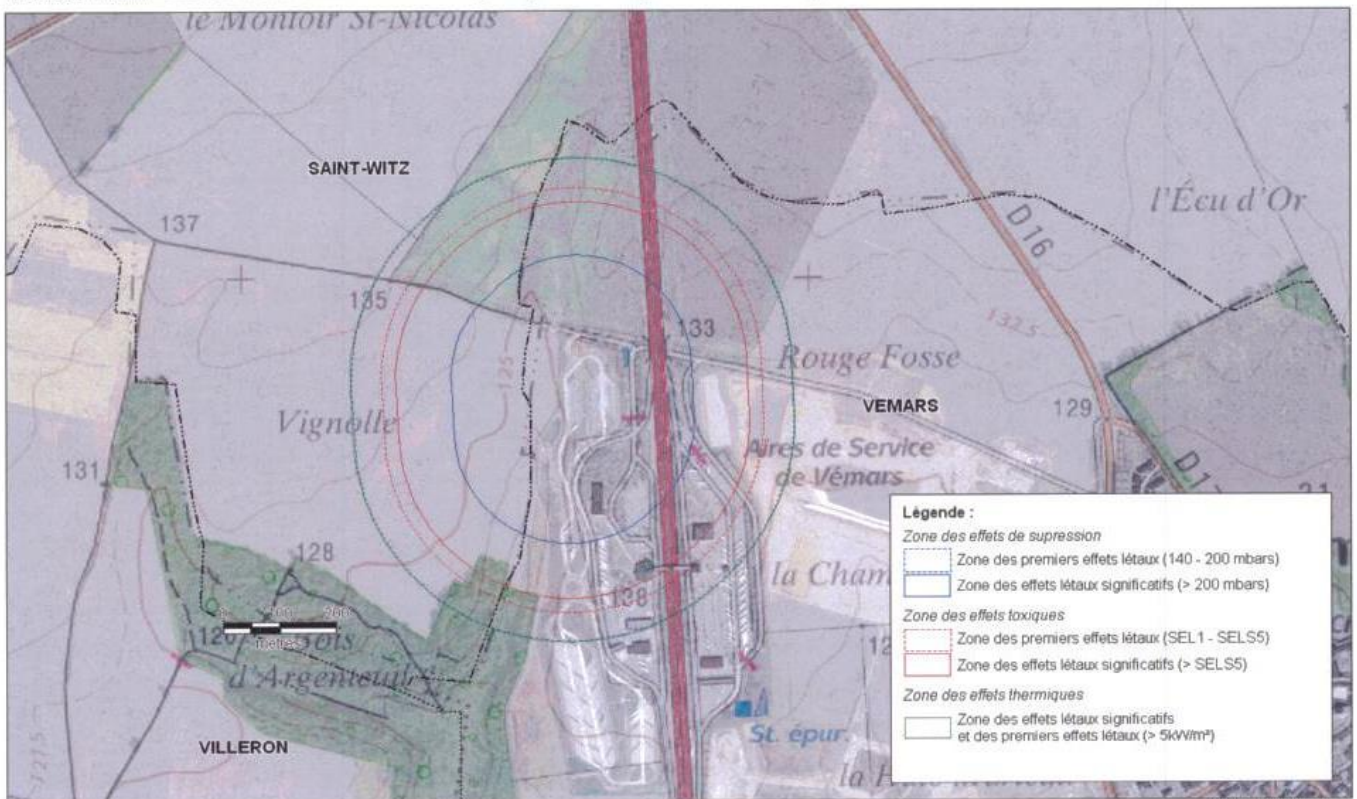


Annexe 2 :

Carte des intensités enveloppes (effets létaux) par types d'effets accidentels

Aire de services de Vémars Ouest [Autoroute A1] - Commune de Vémars (95)

Carte des intensités toxiques, thermiques et de surpression - Distance des effets létaux



Sources : IGN - BD Ortho édition 2003 - Scan 25000 ; SANEF ; DRIEE IF ; SIGALEA
Elaboration / Cartographie : DRIEE IF

Date : 22 juin 2011
S I G A