



Département du Val d'Oise
Commune de Méry-sur-Oise

Projet d'aménagement du secteur Pablo Neruda



**Mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme de Méry-sur-Oise**

**Présentation de
la zone USP Pablo Neruda proposée**

Novembre 2020

Vu pour être annexé à
l'arrêté de ce jour
Cergy-Pontoise, le
Le Préfet

Philippe COURT

22 JUL. 2022

Sommaire

A. Compatibilité du document d'urbanisme de la Commune de Méry-sur-Oise	p.3
B. Projet de règlement pour la zone « Unité de Secteur de Projet (USP) Pablo Neruda »	p.7
C. Projet de secteur plan masse de la zone USP Pablo Neruda	p.19

A. Compatibilité du document d'urbanisme de la Commune de Méry-sur-Oise

1) Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Méry-sur-Oise

Approuvé en Conseil Municipal du 25 janvier 2008, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Méry-sur-Oise a fait l'objet de modifications approuvées en Conseil Municipal du 8 octobre 2010 et du 10 décembre 2010.

Le PLU de la Commune a par la suite été révisé le 17 mai 2013, modifié les 26 mai 2016 et 12 décembre 2016, mis à jour le 6 décembre 2018, et mis en compatibilité le 24 février 2020.

Le projet de la Ville de Méry-sur-Oise traduit dans le PLU, est fondé sur un cœur de ville renforcé et sur les atouts spécifiques des différents quartiers : la plaine, les quartiers-archipel (à l'Ouest), la ville-territoire (à l'Est), le cœur de ville.

En application du droit de l'urbanisme, des travaux soumis à Déclaration d'Utilité Publique ne peuvent être entrepris ni autorisés sur une Commune où s'applique un PLU s'ils ne sont pas compatibles avec ce PLU.

Le Code de l'Urbanisme organise les conditions de mise en compatibilité du PLU approuvé avec les travaux déclarés d'utilité publique.

La mise en compatibilité du PLU a ainsi pour seul objet de permettre la réalisation du projet dont la Déclaration d'Utilité Publique doit être prononcée.

Au vu des éléments de l'opération d'aménagement de l'îlot Pablo Neruda, une mise en compatibilité de l'actuel PLU de Méry-sur-Oise est nécessaire pour permettre la réalisation du présent projet, cela du fait de ces incidences sur le plan de zonage et le règlement de l'actuelle zone UP.

Le dossier portant sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme de Méry-sur-Oise constitue la pièce 2 du présent dossier.

a) Incidences du projet vis-à-vis du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Élément majeur du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose une vision claire, accessible, et stratégique du développement territorial à long terme.

A Méry-sur-Oise, le PADD se décline autour de sept grandes orientations, dans un enchaînement structuré et attentif à la configuration du territoire :

- modérer la consommation de l'espace et limiter l'étalement urbain en maîtrisant et organisant les développements résidentiels,
- conforter l'attractivité de la commune et requalifier son offre économique,
- améliorer les conditions de déplacements entre les quartiers,
- agir pour la mise en valeur des paysages urbains,
- protéger l'environnement,
- valoriser la présence de la rivière, les vues, et les paysages des berges de l'Oise,
- protéger et renforcer la trame verte.

Le projet de requalification de l'îlot Pablo Neruda, qui vise plusieurs objectifs issus du PADD de la Commune, s'avère ainsi conforme et compatible avec celui-ci.

b) Incidences du projet vis à vis du plan de zonage

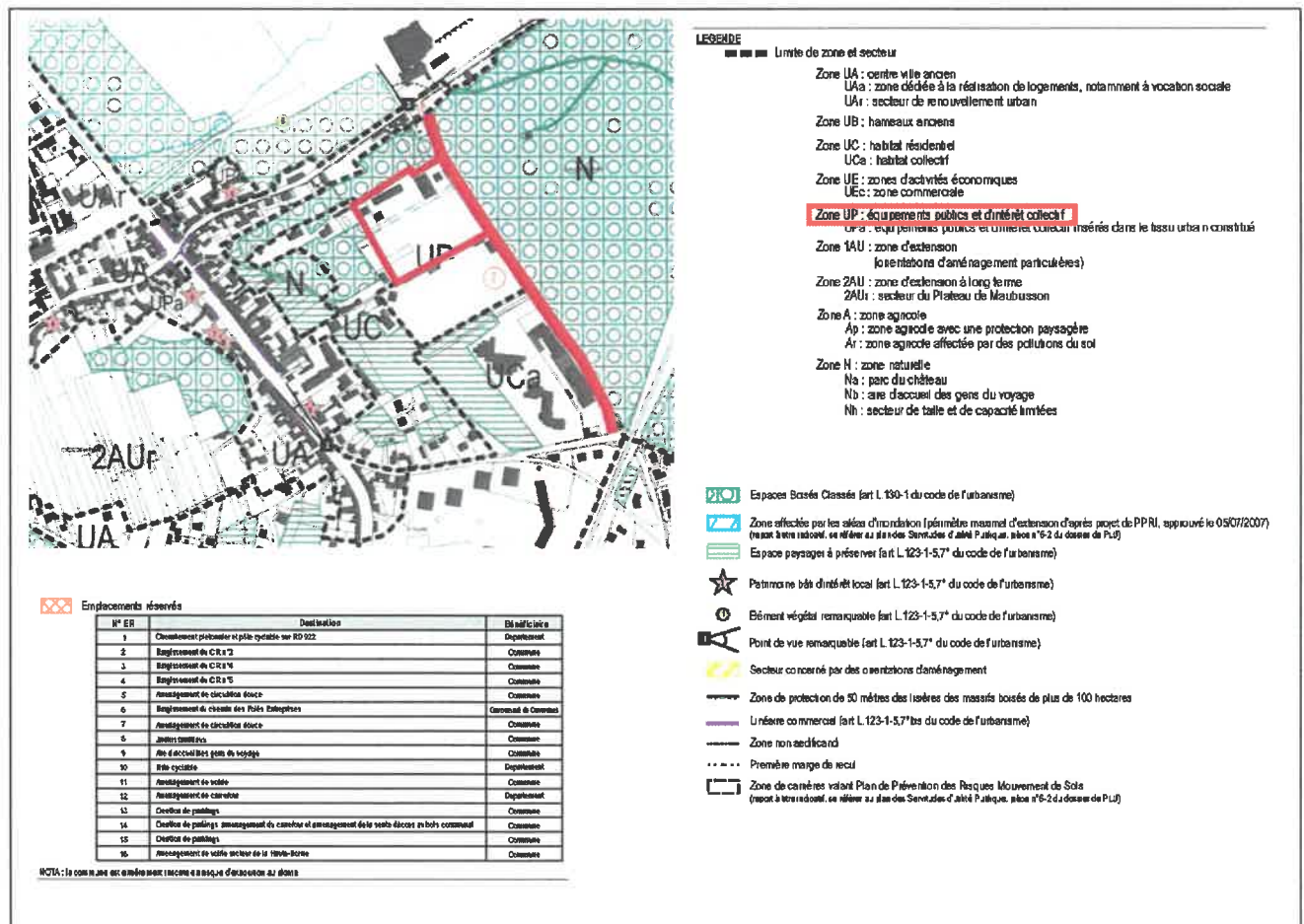
Compte-tenu du tracé du chemin de l'Église, la réglementation applicable au secteur du projet Pablo Neruda se partage entre quatre zones du PLU, dont trois zones urbaines. Les quatre zones concernées sont ainsi,

- la zone UP, qui recouvre l'essentiel du projet. Elle correspond à une zone destinée à accueillir des équipements, constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. L'actuel groupe scolaire Pablo Neruda figure dans cette zone, et l'ensemble du projet de construction de nouveau groupe scolaire ainsi que de logements y figure également.
- la zone UCa, qui correspond à une zone où domine la fonction résidentielle, regroupant des ensembles de constructions d'habitation de grande hauteur. Une partie de l'actuelle voirie du Chemin de l'Église se trouve au sein de cette zone.
- la zone UA, qui correspond au centre ancien, et qui intègre une partie du Chemin de l'Église.
- la zone N, qui intègre une partie du Chemin de l'Église. Elle correspond également à la frange boisée de La Petite Garenne.

Une partie du périmètre d'étude du projet, correspondant à l'emprise foncière à acquérir pour la reconfiguration du Chemin de l'Église, est également concernée par deux autres prescriptions,

- un Emplacement Réservé (ER) au bénéfice de la Commune, l'ER n°2. Il est dédié au projet d'élargissement du CR n°2 depuis la rue de L'Isle-Adam jusque la voie ferrée.
- un Espace Boisé Classé (EBC), protection portant sur un espace vert à préserver ou à créer. Ce foncier privé à acquérir figure également en site protégé au Code de l'Environnement.

L'opération urbaine Pablo Neruda nécessite donc une mise en compatibilité du document graphique du PLU.



c) Incidences du projet vis à vis des règles d'urbanisme de la zone UP

Le règlement de la zone UP autorise sous conditions :

« ARTICLE 2 ZONE UP : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

1. Les constructions à destination d'entrepôt, de bureau ou d'habitation sont admises, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'équipement public ou privé d'intérêt collectif implanté sur le même terrain.

2.2 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et à l'archéologie préventive

1. Patrimoine bâti protégé. Tous les travaux, sur des constructions ou des ensembles patrimoniaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU), entraînant une modification de l'aspect extérieur de ladite construction doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction conformément aux dispositions de l'article 11 du présent règlement ;

2. Archéologie préventive. La zone représentée en annexes (pièce n°5 du dossier de PLU) est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec leur environnement bâti notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;

2. Dans les secteurs affectés par **le bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classée par arrêté préfectoral, les constructions doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU).

3. A l'intérieur de la zone où figurent **d'anciennes carrières souterraines**, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol. En outre, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières les règles suivantes sont à observer :

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur ;

Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

4. **Risque d'inondation pluviale.** Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voiries, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg indiqué en «axe de ruissellement temporaire lors d'orages » (cf plan des annexes n° 5.4 « contraintes du sol et du sous-sol »), il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
des opérations d'ensemble, dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique qui précise à la fois l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

5. Risque de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » qui est jointe au dossier de PLU (dossier 5 - annexe p79).

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le SDAGE Seine Normandie. Pour permettre de conserver à la fois les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface et souterraines et la meilleure qualité de ces eaux, tout remblai et toutes constructions seront interdits dans ces zones humides.

6. Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides (cf. carte en annexe 5.4)

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm²). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur (nappe de tenant à moins de 2 mètres de profondeur).

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement (si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sols enterrés et l'assainissement sont interdits) ;
de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autre forme d'utilisation du sol autorisée.

7. Risque exposition au plomb.

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

8. Zone non aedificandi des autoroutes et voies rapides :

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique (plan 4-2) : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
des installations de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
de l'adaptation, réfection ou extension limitée à 30% de la surface de plancher* des constructions existantes.

2.4 Risques d'inondation fluviale (PPRi) approuvé le 5/07/2007

Risques d'inondation fluviale (PPRi). Dans les zones affectées par des aléas d'inondations repérées à titre indicatif au plan de zonage, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé annexé au PLU. »

L'opération urbaine de l'ilot Pablo Neruda nécessite donc une mise en compatibilité du règlement de la zone UP.

2) Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI)

Suite à la mise en œuvre du Schéma régional de coopération intercommunale d'Ile-de-France de 2015, la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes (CCVOI), dont la Commune de Méry-sur-Oise faisait partie depuis 2005, a été dissoute en 2016.

A l'image de la Commune de Mériel, Méry-sur-Oise s'est ainsi retrouvée intégrée à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts (CCVO3F).

Conformément à l'arrêté préfectoral du 2 mai 2017 portant modification des statuts de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts (CCVO3F), l'intercommunalité exerce, en lieu et place des communes, la compétence « politique du logement et du cadre de vie ».

A ce titre, la CCVO3F a délibéré le 13 octobre 2017 pour l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

A ce jour, aucun Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) n'a été approuvé par la CCVO3F.

B. Projet de règlement pour la zone « Unité de Secteur de Projet (USP) Pablo Neruda »

DISPOSITIONS GENERALES

L'Unité de Secteur de Projet (USP) Pablo Neruda est une zone mixte en continuité de la zone UC, destinée à accompagner la redynamisation du cœur de Ville, par la reconstruction/extension du groupe scolaire Pablo Neruda, par l'accueil d'une offre nouvelle de logements y compris sociaux, et par un réaménagement de voirie (chemin de l'Eglise) pour fluidifier et sécuriser l'ensemble des mobilités du secteur.

Ce projet d'ensemble et global porte, tant sur de l'aménagement de voirie que sur des équipements publics et bâtiments privés. A ce titre, il fera l'objet d'une pluralité de maîtres d'ouvrages, dont la mairie de Méry-sur-Oise.

Il comporte, outre les stationnements intégrés aux bâtiments, des stationnements publics extérieurs, la réalisation de nouvelles voiries de desserte intérieures au projet, incluses ou rétrocédées au domaine public, ainsi que la reconfiguration de la voirie communale dénommée « chemin de l'Eglise » pour améliorer les conditions de circulation et de stationnement aux usagers du secteur.

Du fait de ce caractère global, le respect des dispositions d'un plan de masse d'ensemble est exigé sur l'USP Pablo Neruda pour tous les maîtres d'ouvrage : « 4.2.c - PLAN DE ZONAGE - ZONE USP Pablo Neruda – EMPRISES ». Ainsi, dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé valant division, d'un permis d'aménager, ou d'une combinaison de ces différentes autorisations, les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble du terrain d'assiette du secteur opérationnel, et non pas lot par lot.

En outre, le secteur de projet Pablo Neruda vise à préserver la nature en ville, favorisant ainsi la biodiversité et les services écosystémiques en milieu urbain. Pour atteindre cet objectif, et du fait du caractère global du projet, le respect des dispositions d'un plan général de biotope est exigé sur l'USP Pablo Neruda pour tous les maîtres d'ouvrage : « 4.2.d - PLAN DE ZONAGE - ZONE USP Pablo Neruda – ESPACES VERTS ».

Les termes identifiés par un "*" ont la définition utilisée dans tout le règlement. Se reporter aux définitions communes au règlement {chapitre I du présent règlement}.

I. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles;
2. Les constructions à destination agricole ;
3. Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets et

d'une manière générale l'ensemble des dépôts apportant une nuisance grave du point de vue du bruit, des odeurs ou de la pollution ;

4. Les entreprises de casses de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
5. L'ouverture de carrière ;
6. L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
7. L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes ;
8. Le stationnement de caravanes destinées à l'usage d'habitation ;
9. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement;
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

1. Les constructions à destination d'entrepôt sont admises, à condition qu'elles soient limitées et nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une destination de commerces implantée sur le même terrain ;
2. Les constructions à destination de stationnement sont admises à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer;
3. Le stationnement d'une caravane est admis, à condition de ne pas constituer la résidence principale ou l'annexe à l'habitation, et qu'elle se situe dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. Les constructions à destination de bureaux sont admises à condition qu'elles s'exercent dans un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
5. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de service public ou d'intérêt collectif, sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.
6. Le stationnement d'une caravane est admis, à condition de ne pas constituer la résidence principale ou l'annexe à l'habitation, et qu'elle se situe dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.2 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et à l'archéologie préventive

1. **Patrimoine bâti protégé.** Tous les travaux, sur des constructions ou des ensembles patrimoniaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU), entraînant une modification de l'aspect extérieur de ladite construction doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction conformément aux dispositions de l'article 11 du présent règlement;
2. **Archéologie préventive.** La zone représentée en annexes (pièce n°5 du dossier de PLU) est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec leur environnement bâti notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer;
2. Dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classée par arrêté préfectoral, les constructions doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions

fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU).

3. A l'intérieur de la zone où figurent **d'anciennes carrières souterraines, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol**. En outre, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières les règles suivantes sont à observer:
- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
 - Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol

4. **Risque d'inondation pluviale**. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voiries, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg indiqué en «axe de ruissellement temporaire lors d'orages » (cf plan des annexes n° 5.4 « contraintes du sol et du sous-sol»), il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m' si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement;
 - des opérations d'ensemble, dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique qui précise à la fois l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.
5. **Risque de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**.

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » qui est jointe au dossier de PLU (dossier 5 - annexe p79).

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le SDAGE Seine Normandie. Pour permettre de conserver à la fois les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface et souterraines et la meilleure qualité de ces eaux, tout remblai et toutes constructions seront interdits dans ces zones humides.

6. **Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides** (cf. carte en annexe 5.4)

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm'). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur (nappe de tenant à moins de 2 mètres de profondeur).

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement (si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sols enterrés et l'assainissement sont interdits);
 - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation du sol autorisée.
7. **Risque exposition au plomb**. La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.
8. **Zone non aedificandi en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha**. Par application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, une bande de 50 mètres, inconstructible, est réservée en

lisières des massifs de la Petite et de la Grande Garenne, (cf. document graphique : plan 4-2).

9. **Zones non aedificandi des autoroutes et voies rapides :**

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique (plan 4-2) : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- des installations de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- de l'adaptation, réfection ou extension limitée à 30% de la surface de plancher existant et légalement édifiée à la date d'approbation du PLU.

2.4 Risques d'inondation fluviale (PPRI approuvé le 5/07/2007)

Risques d'inondation fluviale (PPRI). Dans les zones affectées par des aléas d'inondations repérées à titre indicatif au plan de zonage, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé annexé au PLU.

3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des autres services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les nouvelles voies réalisées en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Les voies nouvelles, qu'elles soient en impasse ou non, desservant plus de 2 logements (3, 4, 5...) doivent permettre le croisement des véhicules, et mesurer 5 mètres de large minimum. A défaut, elles doivent avoir une largeur minimale de 3.5 mètres.

Le « PLAN DE ZONAGE - ZONE USP Pablo Néruda- EMPRISES » annexé au présent règlement fixe l'implantation des voiries nouvelles.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Aucun nouvel accès* n'est autorisé vers la RN 184.

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : tant pour les véhicules liés à un service public (réseaux divers, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...), que pour l'usage privatif (véhicules légers, véhicules de déménagement, de livraisons, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...)

La largeur des accès doit mesurer 3,50 mètres au minimum, qu'il s'agisse du passage sur le terrain même ou qu'il s'agisse de la servitude de passage sur le, ou les, terrain (s) voisin (s). En cas d'accès unique à une opération de plus de 2 logements (3, 4, 5...), la largeur de l'accès doit permettre le croisement de deux véhicules et mesurer 5 mètres de large au minimum.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement établi par le syndicat d'assainissement concerné.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

4.2.1 Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les eaux issues des parkings de plus de 10 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent, autant que possible, être infiltrées à la parcelle.

En cas d'incompatibilité du sous-sol à l'infiltration (carières par exemple), les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public pluvial, ou si ce dernier n'existe pas, au caniveau. En l'absence de ces derniers, une zone d'épandage équivalente au double de la superficie de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, allée...) devra être créée.

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositions techniques doivent être prises pour limiter le volume des eaux pluviales. Le raccordement au réseau public doit être réalisé suivant les prescriptions de la collectivité et notamment des règlements départemental et local.

Pour les constructions nouvelles dans le cadre d'opérations d'ensemble et/ou dont la surface imperméabilisée dépasse 200 mètres carrés, une étude hydraulique spécifique complétée par une étude de sol doivent être réalisées. Pour les constructions indiquées dans le présent paragraphe, les rejets d'eaux pluviales au réseau sont limités à 5 litres/seconde/ha. Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain du demandeur.

Pour toute construction nouvelle ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante*, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

En outre, pour toute construction nouvelle comprenant 3 logements au moins, la réception doit être assurée au moyen d'une antenne collective. L'installation de paraboles individuelles visibles depuis l'espace public y est interdite.

4.4 Télécommunications numériques

Toute opération d'aménagement ou de construction comprenant plusieurs logements ou locaux à destination d'activités doit prévoir les installations nécessaires au passage des réseaux de communication électroniques et à leur raccordement jusqu'à la voie publique.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé à

l'intérieur du terrain. En outre, pour les logements collectifs, un local destiné au stockage doit être prévu sur le terrain. Afin que soit assurée la collecte des déchets, un espace de présentation des conteneurs en bordure de la voie publique doit être envisagé de manière à éviter la gêne de circulation des piétons les jours de collecte.

5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la mise en application de la loi ALUR.

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

6.1. Règle générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent respecter les implantations figurant sous la mention « emprises constructibles » sur le « PLAN DE ZONAGE – ZONE USP Pablo Neruda - EMPRISES » joint en annexe.

Les constructions en-dessous du terrain naturel doivent respecter les implantations figurant sous la mention « emprises constructibles en infrastructure » sur le « PLAN DE ZONAGE – ZONE USP Pablo Neruda – EMPRISES » joint en annexe.

Cependant, il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

6.2. Dispositions particulières

Des reculs de la façade pourront être autorisés à condition que 70 % au minimum de la surface de la façade concernée s'inscrivent dans le plan vertical de la ligne figurant au plan-masse de l'USP l'implantation obligatoire.

6.3. Dispositions diverses

6.3.1. Conditions d'autorisation des saillies sur voies et emprises publiques

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique, les saillies sont autorisées, dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus,
- Les marquises et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),
- Les balcons ou saillies
- Les corniches
- Les débords de toit

6.3.2. Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en retrait* par rapport aux implantations figurant sur le plan masse de l'USP joint en annexe, avec un minimum d'un mètre ;
- lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Disposition générale

Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent respecter les implantations portées sur le « PLAN DE ZONAGE – ZONE USP Pablo Neruda- EMPRISES » joint en annexe.

Les constructions en-dessous du terrain naturel doivent respecter les implantations portées sur le « PLAN DE ZONAGE – ZONE USP Pablo Neruda- EMPRISES » joint en annexe.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

7.2. Dispositions particulières

Des reculs de la façade pourront être autorisés à condition que 70 % au minimum de la surface de la façade concernée s'inscrivent dans le plan vertical de la ligne figurant au plan-masse de l'USP l'implantation obligatoire.

7.3. Dispositions diverses

7.3.1 Conditions d'autorisation des saillies* sur voies et emprises publiques*

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie ou de l'emprise publique*, les saillies* sont autorisées, dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus,
- Les marquises et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),
- Les balcons ou saillies*,
- Les corniches*,
- Les débords de toit.

7.3.2 Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en retrait* par rapport aux implantations figurant sur le plan masse de l'USP joint en annexe, avec un minimum d'un mètre ;
- lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Disposition générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions* au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus élevée, avec un minimum de 5 mètres.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe*, une piscine, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

8.2. Disposition particulière

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Disposition générale

L'emprise au sol* des constructions résulte des dispositions figurant sur le « PLAN DE ZONAGE – ZONE USP Pablo Neruda- EMPRISES » joint en annexe.

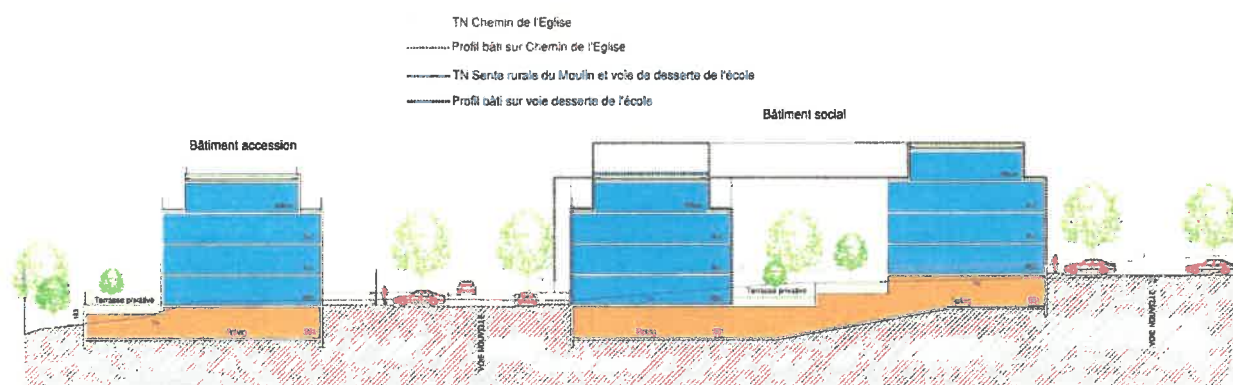
9.2. Disposition diverse

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Disposition générale

Dans la présente zone USP, les hauteurs applicables sont celles définies sur les documents graphiques du règlement. Le projet respectera une composition R+2+attique (un 3^{ème} étage en retrait est considéré comme une attique, qui s'adaptera à la déclivité naturelle du sol selon la coupe de principe ci-dessous.



Les souches de cheminée et autres ouvrages techniques peuvent dépasser les hauteurs fixées ci-dessus.

Une hauteur différente de celle fixée ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants:

- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes;
- sur les terrains en pente, la mesure de la hauteur se définit selon les « modalités de calcul des hauteurs* » définies au chapitre I du présent règlement.

10.2. Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.1 Prescriptions générales

Les caractéristiques traditionnelles du paysage de la zone doivent être conservées et préservées. Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les aménagements, extensions de bâtiments, constructions, ouvrages annexes* et clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toute architecture régionaliste étrangère à la région est proscrite, les constructions de chalets par exemple.

Les constructions d'architecture contemporaine sont admises dès lors qu'elles répondent à un parti architectural ou environnemental justifié et qui participe à la mise en valeur du site.

11.2 Façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades des bâtiments annexes* doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans

un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes, sans exclure une architecture contemporaine.

Les enduits de façade doivent être de teinte en harmonie avec les coloris des constructions environnantes. Le blanc pur et les teintes vives ne sont autorisés que dans la mesure où ils ne constituent pas la couleur dominante de la façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

Sont également interdites les façades-rideau en verre. Cette interdiction ne concerne pas la réalisation de baies vitrées ou de vérandas.

L'implantation d'antennes sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration visuelle au bâti. L'implantation de paraboles en façade sur rue ou sur autre espace public est interdite.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être dissimulés en harmonie avec la clôture.

11.3 Toitures

11.3.1 La couverture des constructions

Les toitures seront à pente nulle (toitures terrasses).

11.3.2 Matériaux de couverture

Les toitures-terrasse seront végétalisées conformément aux documents graphiques du règlement.

11.3.3 Ouvertures et percements

Ouvertures en toiture : sans objet.

Les panneaux solaires peuvent être interdits pour des raisons de protection des abords des bâtiments protégés au titre de la réglementation sur les Monuments Historiques, mais aussi s'ils ne s'insèrent pas dans l'environnement urbain. S'ils sont autorisés, les panneaux solaires doivent être implantés sur la toiture et doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- soit sur des pans de toiture non visibles depuis l'espace public qui fait face à la construction ;
- soit sur les parties de couverture des constructions basses, appentis, annexes*, garage, auvents,...

En outre, les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture ;
- une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante*, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit.

11.4 Clôtures

11.4.1 Clôtures sur voie ou emprise publique

L'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles. Les clôtures maçonnées doivent être enduites ou avoir un aspect fini.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m, hors piliers. Cette hauteur peut atteindre 2,50 m dès lors que la sécurité de l'installation de service public ou d'intérêt collectif le nécessite.

Les clôtures non revêtues sont interdites. L'aspect et la couleur des clôtures doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées :

- soit d'une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture (2 mètres), surmontée d'une grille ou d'un grillage doublés ou non d'une haie vive;
- soit de sections de murs pleins qui alternent avec des parties de clôtures ajourées en grille allant jusqu'au sol. L'ensemble de ces sections en mur plein ne doivent cependant pas dépasser 1/4 du linéaire de la clôture considérée.

11.4.2 Clôtures sur limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont constituées par une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture, et d'un barreaudage en bois à claire voie, d'un grillage ou d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Les claustras bois sont autorisés. La hauteur totale est limitée à 2 mètres.

11.5 Patrimoine bâti à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexes du règlement (pièce n°4.3 du PLU).

11.6 Dispositions diverses

Les articles 11.2, 11.3 et 11.4 ne s'imposent pas pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions :

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- Sauf logement social : 2 places/ logement
- Logement social : 1 place/ logement

12.1.2 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place/ chambre

12.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanal, de commerces

- Bureaux (banques...)/services : 2 places par tranche de 30 m² de surface de plancher*
- Commerce: 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher*
- Artisanat: 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher*

12.1.4 Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de la nature de leur fréquentation.

12.1.5 Dispositions diverses

Les places de stationnement commandées (places doubles) sont interdites.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Sans objet.

12.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de la (ou des) construction(s) doivent être réalisées dans le

périmètre global du secteur opérationnel « Pablo Neruda ».

La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,50 mètres

Stationnement latéral :

- longueur: 6 mètres
- largeur : 2 mètres

Stationnement en diagonale ou épi :

- longueur: 5,5 mètres
- largeur: 2,5 mètres

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains doivent avoir une pente inférieure à 18 %. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5 %.

Pour les destinations des constructions où on se réfère à un pourcentage de surface de plancher* pour évaluer le nombre de place, le mode de calcul consiste à convertir le pourcentage de surface de plancher* bâtie requis en m² de stationnement ; le résultat divisé par 25m² donnant le nombre de places.

Exemple : pour une construction de 170 m² de surface de plancher*, 40% de la surface de plancher* requise en stationnement : l'équivalent surface à affecter au stationnement sera de $(170 \times 40\% = 68 \text{ m}^2) / 25 = 2,72$ soit 3 places.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques (nature du sous- sol...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En l'absence de tels parcs, le bénéficiaire du permis peut être tenu de verser à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.6 Le stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de trois logements ou plus ainsi que pour les constructions de bureaux de plus de 300 m² de plancher, il doit être prévu des locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues d'une superficie au moins égale à 1,5 % de la Surface de plancher* avec un minimum de 10 m².

Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, il doit être prévu des locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues dont le nombre doit être déterminé en fonction du type et de l'importance de la fréquentation de l'équipement public ou privé d'intérêt général.

13. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Afin de favoriser la nature en ville, la biodiversité et de maîtriser l'imperméabilisation des sols, le respect des dispositions du plan général de biotope annexé est exigé sur l'USP Pablo Neruda : 4.2.d - PLAN DE ZONAGE - ZONE USP « Pablo Neruda » – ESPACES VERTS.

Ce plan distingue :

- La pleine terre*,
- Les espaces verts sur dalle, qui seront dotés d'un minimum de 50 cm de substrat,

- Les toitures végétalisées, qui seront dotés d'un minimum de 20 cm de substrat,
- Les aires de stationnement réalisées par dalles engazonnées (type Evergreen ou équivalent),
- Les surfaces imperméabilisées.

Cette disposition générale ne s'impose pas aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

13.2 Traitement des espaces libres*

Les espaces libres* de construction et de circulation résultant des dispositions figurant au plan masse de l'USP annexé doivent être traités en espaces paysagers, plantés d'arbres (plantations*).

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places reçoivent un traitement paysager (plates-bandes engazonnées, ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

13.2 Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-7, et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L311-1 du code forestier.

13.3 Patrimoine paysager à protéger /article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Dans les éléments de paysage à préserver (espace paysager à préserver, élément végétal remarquable, point de vue remarquable) repérés au document graphique (plan n°4-2) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

Seules des constructions légères telles que des abris de jardin de moins de 20 m² et d'une hauteur maximale de 2,40 m, peuvent y être implantées.

14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la mise en application de la loi ALUR.

C. **Projet de secteur plan masse de la zone USP Pablo Neruda**

