Zone UG

Cette zone concerne les secteurs d'extension qui se sont developpés à la périphérie du bourg. Cette zone comprend le secteur UGa correspondant au Clos Cossard et a la rue Léonide Bourges et le secteur UGb correspondant au secteur de la gare.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1. Destination des constructions

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergement touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

Destination autorisée	Destination autorisée soumise à conditions	Destination interdite

1.2. Occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol interdites

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, aux ouvrages nécessaires pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature**.
- **Les occupations et utilisations du sols interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise** s'imposent (Arrêtés préfectoraux n°97-183 du 16 septembre 1997, n°9 8/36 du 13 mars 1998 et n°00/146 du 30 juin 2000).

Les occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière

- **Les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail,** à condition qu'elles n'aient pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,** à condition qu'elles n'aient pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- **Les occupations et utilisations du sols admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise** devront être conformes aux prescriptions édictées par les arrêtés préfectoraux n°97-183 du 16 septembre 1997, n°9 8/36 du 13 mars 1998 et n°00/146 du 30 juin 2000 annexés au PLU.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Pour les opérations d'aménagement de 4 logements et plus, au moins 30 % de la surface hors œuvre nette créée à usage d'habitation doivent être réservés pour la réalisation de logements locatifs à caractère social, afin de maintenir le taux de 25% de logements locatifs à caractère social à l'échelle de l'ensemble du territoire de la commune.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies

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

Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **6 m** du bord du rail de la voie de circulation la plus proche.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés en retrait des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux voies intérieures des lotissements et groupes d'habitation lorsque la qualité du parti d'aménagement le justifie.
- aux constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne pourra excéder 10m² et aux piscines non couvertes.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc…).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

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

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur (L) des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 m**.

Longueur de vue (L)

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

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

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

CAS PARTICULIERS

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

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 4 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,20 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m2.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones etc...).

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

La distance minimale entre deux constructions non contigües, mêmes aveugles, ne peut être inférieure à **4 m.**

Cette distance minimale est portée à **8 m** entre deux constructions non contigües à vocation d'habitation.

Exceptions

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux abris de jardin dont la SURFACE HORS OEUVRE BRUTE n'excède pas 20 m² par logement et aux piscines non couvertes.

- ***Emprise au sol***

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

Zone UG sauf secteur UGa et UGb

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

Secteur UGa

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol actuelle.

Sont toutefois autorisés pour chaque maison :

- un garage dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
- une véranda dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
- un abri de jardin dans la limite de 5 m² d'emprise au sol.

Secteur UGb

Aucune prescription.

EXCEPTIONS

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

- ***Hauteur des constructions***

Zone UG sauf Secteur UGa et UGb

La hauteur (H) des constructions, définie au chapitre 2 des annexes du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m** à l'égout du toit.

Secteur UGa

Les prescriptions s'appliquent complémentairement à celles communes à la zone.

Les surélévations sont interdites.

La hauteur des garages à l'égout du toit, ne peut excéder 3 m.

Secteur UGb

La hauteur (H) des constructions, définie au chapitre 2 des annexes du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **12 m** à l'égout du toit.

CAS PARTICULIERS

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- ***Prescriptions générales***

Tout projet d'architecture sans rapport avec l'architecture locale ou régionale sera étudié au cas par cas.

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

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

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect en accord avec l'architecture traditionnelle.

Toitures

La couverture doit être réalisée en tuiles plates de terre cuite vieillies et nuancées, de tonalité brun ocré à brun rouge ocré (le brun uni, les tons jaunes type « sablé champagne » ou « terre de Beauce » et le ton ardoisé sont proscrits), 65/80 au m² sans débordement en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm ; les tuiles de rives sont proscrites.

Les ardoises naturelles pourront être utilisées pour la réfection à l'identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises naturelles avec pose traditionnelle aux crochets.

Les toitures en zinc pré-patiné ou en cuivre ou similaire pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Murs

Enduits, revêtements :

- Dans l'habitat ancien

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront de préférence talochés et/ou grattés, de couleur ton pierre calcaire, beige sable ou de couleur traditionnelle, des enduits en évitant une teinte trop claire. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrements autour des ouvertures, bandeaux, chaînes d'angle…).

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grés seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total. L'enduit en bon état pourra être rénové.

- Dans l'habitat contemporain les murs seront en enduit naturel de même ton que l'habitat ancien.

Se reporter au chapitre 6 des annexes du présent règlement.

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire très rectangulaires.

Les volets seront peints, à barres sans écharpes ou persiennés. Les couleurs vives et le blanc pur seront exclus.

Les volets roulants seront d'une couleur en harmonie avec celle de la façade.

Les coffres devront constituer le linteau à la construction.

Les châssis de toit seront encastrés, à l'aplomb d'une baie et seront au nombre de 2 maximum par versant de toiture.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue devront être en accord avec l'existant et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en assises horizontales rejointoyées à fleurs de pierre ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit d'aspect gratté fin ou taloché. L'enduit sera de couleur beige sable en évitant une teinte trop claire. Si l'enduit à appliquer, notamment pour des raisons techniques, est un enduit traditionnel (plâtre gros, enduit à la chaux, rocaillage,...), ce dernier pourra être d'aspect et de couleur traditionnelle localement employée ;
- soit d'un mur bahut avec grillage en surplomb (hauteur du mur 1/3 de la hauteur totale) de couleur verte de préférence ;
- soit d'un grillage de couleur verte, doublée d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures sera de 1,80 m minimum. Dans le cas où la hauteur de la clôture est supérieure à 1,80 m, cette hauteur ne pourra pas dépasser celle des clôtures voisines, avec un maximum de 2 m.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple et peint de couleur foncée et uniforme. L'arase supérieure sera horizontale. La largeur totale du portail ne pourra excéder 3,50 mètres.

Les clôtures devront être simples, en rapport avec l'habitat, de couleur sombre et uniforme.

Clôtures en limites séparatives

Elles pourront être constituées, soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux, soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché, soit d'un mur bahut avec grillage en surplomb (hauteur du mur 1/3 de la hauteur totale) ou d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux métalliques de même teinte, doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales (se référer au chapitre 5 des annexes du présent règlement).

La hauteur totale des clôtures sera de 1,80 m minimum. Dans le cas où la hauteur de la clôture est supérieure à 1,80 m, cette hauteur ne pourra pas dépasser celle des clôtures voisines, avec un maximum de 2 m.

Eléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Il s'agit :

- *d'une maison : 8, Rue de Parmain ;*
- *d'une maison : 1, Rue de l'Oise ;*
- *d'une maison : 10, Rue de l'Oise ;*
- *d'une maison : 11, Rue des Violaines ;*
- *d'une maison : 5, Avenue Marcel ;*
- *d'une maison : 9, Rue de Parmain ;*
- *d'une maison : 2 Bis Rue de Parmain ;*
- *d'une école : 33, Rue de la Division Leclerc.*

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Toutefois, des dérogations pourront être obtenues lorsque la conservation des éléments de patrimoine bâti listés ci-dessous contrevient à la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les espaces libres de toute construction et aire de stationnement, doivent couvrir **au minimum 50% du terrain situé dans la zone UG, sauf en secteur UGb ou les espaces libres doivent couvrir au minimum 20% du terrain**.

Ces espaces doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m² de terrain. Les arbres existants étant pris en compte dans ce calcul.

En zone UG et UGa, 30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre. Sauf en secteur UGb ou 10% du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 60 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements aux équipements publics, ou d'intérêt collectif.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockages de tels produits est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuse de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janiver 1994).

Zone UH

Cette zone concerne les secteurs résidentiels principalement réservés à des habitations individuelles. Cette zone comprend le secteur UHb.