

AUMP

Cette zone correspond à des territoires situés en limites des tissus constitués et qui ont pour vocation de recevoir à terme l'aménagement du port de plaisance au travers d'une opération portant sur l'ensemble de la zone.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUMP1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant et qui risqueraient de nuire à l'environnement et en particulier les activités industrielles qui ne seraient pas en lien avec le port de plaisance.

1.2 Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement du port et de ses abords.

1.3 Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille .

1.5 Le stationnement des caravanes.

1.6 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

Article AUMP2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2.2 La démolition de murs de clôture qui présentent un caractère de murs anciens si des conditions sanitaires ou de vétusté l'exigent.

2.3 Concernant les risques et les nuisances

2.31 Risques carrières souterraines abandonnées

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, instituées en application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, valent Plan de Prévention des Risques. Ces PPR approuvés valent Servitudes d'Utilité Publique(SUP), conformément aux dispositions de l'article 40.4 de la loi n° 95-101 du 2/02/1995. Le document localisant ces anciennes carrières est en annexe n°1.

2.32 Risques d'inondation de la Vallée de l'Oise

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 05/07/2007. Ce document est en annexe n° 7.

2.33 Protection des champs captants d'Asnières-sur-Oise

L'arrêté inter préfectoral du 29 Juin 1978 portant déclaration d'utilité publique constitue une servitude d'utilité publique délimitant des périmètres de protection des champs captants d'Asnières sur Oise. Ces délimitations apparaissent au plan des Servitudes d'Utilités Publiques annexé au présent PLU.

REGLEMENT

2.34 Risque d'inondation pluviale

Plusieurs axes de ruissellement pluvial sont aujourd'hui urbanisés. Ces thalwegs naturels restent inscrits dans le tissu urbain et des risques d'inondations liés à de fortes pluies peuvent subsister.

2.35 Terrain alluvionnaires compressibles

Le fond de vallée comporte des alluvions argileuses et compressibles. La nappe aquifère se tient à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces secteurs, définis en annexe n°1, les constructeurs doivent faire précéder toute occupation des sols d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement. Dans les terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés sont interdits et l'assainissement individuel est proscrit.

2.36 Protection de la réserve aquifère et forage d'eau

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

2.37 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 27/09/2001, précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons,
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés

Ces documents sont joints en annexe n°6.

2.38 Les protections

Les constructions peuvent être autorisée ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

Dans les sites : -Maison de santé, nécropole
-Saint-Lazare, maladrerie et nécropole

La DRAC/SRA demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol.

Dans les sites : -l'Isle-Adam, bourg médiéval puis moderne
-Nogent, bourg médiéval
-Château de Stors et ses abords

La DRAC/SRA demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol, et d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

Pour le reste du territoire de la commune, la DRAC/SRA demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol, et d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare.

Enfin, sur l'ensemble du territoire communal, notamment sur les secteurs de La Grande Noue, et du Vivray, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article 14 de la loi du 27 Septembre 1941, validée 1945).

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUMP3. Accès et voirie

3.1 Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

3.2 Les voies en impasse, si elles desservent deux parcelles ou plus doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité.

Article AUMP4. Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

Les prescriptions du règlement intercommunal d'assainissement du SIAPA s'imposent en ce qui concerne le réseau communal.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est également nécessaire. L'autorisation de l'Etat peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement communal.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

REGLEMENT

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire d'au moins la moitié des eaux pluviales.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage partiel est obligatoire :
Pour les reconstructions ou constructions sur terrain nu, le stockage est calculé sur la base d'un volume minimum d'un mètre cube (1 m³) pour 100m² de surface imperméable.
Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0,05 m³ par place.

4.3 Electricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

4.4 Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

4.5 Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Article AUMP5 Caractéristiques des terrains

Article sans objet

Article AUMP6 Implantation des constructions par rapport aux voies

6.1 Les constructions peuvent être édifiées soit :
- à l'alignement des voies et espaces publics.
- en retrait des voies et espaces publics

Article AUMP7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7. 1 Les constructions peuvent être édifiées,

pour les immeubles collectifs

- en limites séparatives latérales
- en retrait des limites séparatives latérales

pour les maisons

- sur l'une des deux limites séparatives latérales
 - en retrait des limites séparatives latérales
 - pour les parcelles d'une surface inférieure à 400m², sur les deux limites latérales

7.2 Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance de :

- 4,00 m minimum en cas de vue directe
- 1,50 m en cas de mur aveugle ou d'éclairage sans vue

Article AUMP8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article sans objet

Article AUMP9. Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, le coefficient d'emprise peut être calculé sur l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération.

9.2 Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général définis en annexe

Article AUMP10. Hauteur des constructions

10.1 La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 12,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la cote des plus hautes eaux + 0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC + 0,50).

Article AUMP11. Aspect extérieur

11.2 Prescriptions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2a Matériaux de façade

Sont recommandés la pierre, la brique, les maçonneries enduites, ainsi que de manière ponctuelle le bois ou des éléments de terre cuite à but décoratif.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en oeuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère de la séquence urbaine au sein de laquelle s'inscrit la construction.

11.2b Traitement des toitures

Les toitures sont constituées :

- de versants en pente,
- de terrasses accessibles ou non accessibles

Les combles à la "Mansart" peuvent être acceptés si ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.

REGLEMENT

11.2c Châssis de toiture et volets

Les châssis rampants de type «Vélux» ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
Les volets battant doivent être en bois, persiennés, sans écharpe.

11.2d Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc ou en cuivre.

11.2e Panneaux solaires

L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'inscrire dans la cohérence du bâtiment et en harmonie avec celui-ci.

En cas contraire, la pose des panneaux solaires pourra être refusés pour motif architectural.

11.2f Les clôtures

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

Le traitement des clôtures devra être en cohérence avec le projet architectural global du secteur.

11.2g Façades des commerces

Les façades des commerces doivent respecter la trame parcellaire existante et ne pas porter atteinte au caractère des bâtiments au sein desquels ils s'insèrent et des lieux avoisinants .

Article AUMP12. Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dans les limites de l'opération d'aménagement. A ce titre, il pourra être mutualisé sur l'ensemble de l'opération. Les places réalisées sur les futures voies publiques et privées pourront être comptabilisées dans le décompte général.

12.2 Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigé.

12.3 Normes de stationnement

12.31 Logement collectif

1 place par tranche de 30 m2 de Surface de plancher et au minimum une place couverte par logement.

1 place par logement pour les opérations à caractère social

12.32 Logement individuel: 2 places par logement dont une couverte

12.33 Bureaux, services et activités : 1 place par tranche de 50 m2 de Surface de plancher

12.34 Commerces : 1 place par tranche de 50 m2 de Surface de plancher
et application de l'article 34 de la loi SRU sur la limitation de l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non bâties des grandes surfaces commerciales à 1 fois et demi la Surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.35 Foyers et établissements de résidence temporaire, hôtels : 1 place pour 5 unités de vie

12.36 Etablissements de formation : 1 place par tranche de 200 m2

12.37 Autres constructions nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif : 1 place par tranche de 100 m2 de Surface de plancher

- Autres constructions ou installations :

Calculé en fonction de nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4 En cas d'impossibilité manifeste et prouvée de réaliser le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sur le terrain de l'opération projetée, le constructeur peut, après accord du Maire, participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques. La participation a été fixée par délibération du Conseil Municipal.

Article AUMP13. Espaces libres, plantations

13.1-Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, le remplacement de ces arbres peut être réalisé sur l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération.

13.2 Dans toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) 50 % des espaces libres , bassins du port non compris, doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé. Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 50% d'espaces libres végétalisés.

13.3 Sauvegarde des arbres remarquables

Des arbres remarquables ont été identifiés dans le cadre du diagnostic du PLU, quelque fois au sein même des propriétés privées. Leur liste figure en annexe...

Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré.

SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AUMP14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet