



# **Plan Local d'Urbanisme de Montmagny**

## **REGLEMENT**

**Approuvé le : 21 décembre 2006**

**Modifié : le 20 décembre 2007, le 5 Novembre 2009,  
le 28 juin 2012, le 28 février 2013, le 13 décembre 2018 et le  
16 juillet 2020**

**Révision simplifiée approuvée le 28 novembre 2013**

**Réalisation :  
Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
Anne GENIN et Marc SIMON  
6 rue du Perche — 75003 Paris**

**Service Aménagement, Urbanisme  
et Transports  
Ville de Montmagny**

## REGLEMENT

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	3
ARTICLE I – Champ d’application territorial du plan	4
ARTICLE II – Portée respective du règlement et des autres réglementations	4
ARTICLE III – Division du territoire en zones	4
ARTICLE IV – Adaptations mineures	7
ARTICLE V – Participation des constructeurs	7
ARTICLE VI – Protection architecturale	7
ARTICLE VII – Prescriptions liées au bruit	7
ARTICLE VIII – Prescriptions relatives au risque d’exposition au plomb	7
ARTICLE IX – Zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles	7
ARTICLE X – Risque d’inondation pluviale	7
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</b>	9
Zone UA	10
Zone UC	23
Zone Uep	36
Zone UG	46
Zone UI	59
Zone UK	74
Zone UCa	85
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »</b>	94
Zone AUa	95
Zone AUb	104
Zone AUp	114
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"</b>	119
Zone N	120
<b>A N N E X E S</b>	130
Protections et risques	131
Définitions	134
Liste des emplacements réservés	146

**REGLEMENT**

**Titre I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## REGLEMENT

### ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent PLU s'applique à l'ensemble du territoire communal de MONTMAGNY.

### ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1- Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois les articles du Code de l'Urbanisme s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement.

2- En vertu de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme, lorsque des travaux, des constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

3- S'ajoutent aux règles propres au PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexée à titre indicatif au PLU.

### ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines, zones d'urbanisation nouvelle et zones naturelles**, et **réserve des emplacements** nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

1- Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par « **U** ».

2- Les **zones d'urbanisation future** (terrains insuffisamment équipés) sont repérées sur les documents graphiques par le signe « **AU** ».

3- Les **zones naturelles** (terrains non équipés ou devant être protégés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **N** ».

4- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

5- Les « espaces paysagers remarquables » (EPR) introduits par l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme sont aussi repérés sur les documents graphiques.

6- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.

**Les zones urbaines** sont les suivantes :

**UA** : Cette zone comprend principalement le centre ancien ainsi qu'une petite zone au sud de la commune vers les « Trois Communes ».

Elle comprend un secteur **UA<sub>b</sub>** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

## REGLEMENT

**UC :** Cette zone est composée essentiellement d'habitations collectives.

Elle comprend les secteurs :

- **UCb** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.
- **UCV** pour le secteur du Centre-ville faisant l'objet d'une importante rénovation.

**Uep :** Cette zone permet la construction d'équipements publics ou privés.

**UG :** La zone UG correspond principalement au tissu pavillonnaire.

Elle comprend les secteurs :

- **UGa** qui correspond à la ZAC de la Jonction.
- **UGb** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

**UI :** Cette zone est affectée principalement aux activités économiques.

Elle comprend des secteurs :

- **UIa** situé dans le quartier des Sablons.
- **UIb** situé sur une partie du Parc Technologique de Montmagny.
- **UIc** correspond au quartier du Barrage.
- Le reste de la zone UI est constitué du Parc Technologique de Montmagny et du site des « Trois Cornets ».

**UK :** Cette zone correspond au tissu urbain constitué par des opérations groupées d'habitat mixte collectif et individuel.

Elle comprend un secteur **UKb** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

**Les zones à urbaniser** sont les suivantes :

**AUa :** Cette zone s'applique au secteur de la Plante des Champs. Elle correspond aux secteurs non urbanisés qui peuvent le devenir si une opération d'aménagement est lancée. Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des logements individuels, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général. L'équipement de cette zone sera pris en charge par la ou les opérations d'aménagement.

**AUb :** Cette zone s'applique aux secteurs du Marais et de la Plante des Champs. Elle correspond aux secteurs non urbanisés qui peuvent le devenir si une opération d'aménagement est lancée. Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des logements individuels ou collectifs, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général. L'équipement de cette zone sera pris en charge par la ou les opérations d'aménagement.

**AUp :** Cette zone s'applique à la zone à urbaniser pour l'habitat adapté et à l'aire d'accueil des Gens du Voyage sédentarisés ne disposant pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation et nécessitant la réalisation d'une opération d'ensemble.

## **REGLEMENT**

L'urbanisation de cette zone, quoique prévue, n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement, dans l'attente que soit défini le projet d'habitat adapté et d'aire d'accueil des Gens du Voyage sédentarisés sur le secteur de la Redoute Pinson.

Les **zones naturelles** sont les suivantes :

**N :** La zone N correspond aux zones naturelles qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend un secteur NL qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 2 qui permettent de réaliser des équipements publics, notamment dans le Domaine de la Butte Pinson, mais également d'autoriser des abris de jardins pour préserver une vocation de culture, d'arboriculture ou de jardins familiaux.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

### **SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **ARTICLE UA 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

### **SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 3 — ACCES ET VOIRIE**

#### **ARTICLE UA 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ARTICLE UA 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

#### **ARTICLE UA 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **ARTICLE UA 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

#### **ARTICLE UA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **ARTICLE UA 9 — EMPRISE AU SOL**

#### **ARTICLE UA 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE UA 11 — ASPECT EXTERIEUR**

#### **ARTICLE UA 12 — STATIONNEMENT**

#### **ARTICLE UA 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES**

## REGLEMENT

### SECTION 3 — POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

##### ARTICLE IV- ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre des articles L.123-1, R.421-18, R.421-29 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### ARTICLE V - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

##### ARTICLE VI - PROTECTION ARCHITECTURALE

Il est rappelé que, conformément à l'article R.421-38-4 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

##### ARTICLE VII - PRESCRIPTIONS LIEES AU BRUIT

L'arrêté interpréfectoral n°07-044 du 3 avril 2007 approuvant Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle est joint en annexe.

##### ARTICLE VIII - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

L'arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2000 dispose que l'ensemble du territoire de Val d'Oise est classé zone à risque d'exposition au plomb, il est applicable à compter du 15 février 2001 et concerne les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948. En conséquence, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb pour les peintures ou revêtements intérieurs dans les conditions définies par l'arrêté joint en annexe.

##### ARTICLE IX - ZONE DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES

La délibération du Conseil Régional en date du 24 septembre 2001 décidant d'instaurer un périmètre d'espaces naturels sensibles au lieu-dit « la Butte Pinson » sur les communes de Montmagny et Groslay et décidant de déléguer le droit de préemption du Département à l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France.

L'arrêté du Président du Conseil Général du Val d'Oise en date du 19 novembre 2001 portant création d'une zone de préemption, au titre des Espaces Naturels Sensibles sur les communes de Montmagny et Groslay, au lieu-dit « Butte Pinson ».

##### ARTICLE X - RISQUE D'INONDATION PLUVIALE

Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué.

## REGLEMENT

Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (surélévation de la construction, muret, dispositif d'occultation des ouvertures, ...). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

Chaque zone est également soumise aux annexes et servitudes.

La modification de juin 2012 a porté sur :

- La zone UIc
- La zone AU<sub>p</sub>
- La modification de la définition des surfaces. Les notions de SHOB et de SHON sont remplacées par celle de SURFACE DE PLANCHER.
- L'autorisation explicite de recourir aux servitudes de cour commune (article L.471-1 du code de l'urbanisme).

La modification de février 2013 a porté sur :

- La Zone UC : Le secteur du Centre-ville devient UCV et comporte des règles spécifiques sur les articles 2, 6, 7, 9, 10, 11, 12.
- La Zone UK est légèrement réduite pour sortir une parcelle supportant un équipement public pour y substituer une zone U<sub>ep</sub> (secteurs d'équipement).

## **Titre II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « U »**

# ZONE UA

Cette zone comprend principalement le centre ancien ainsi qu'une petite zone au sud de la commune vers les « Trois Communes ».

Elle comprend un secteur UAb pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle. Des dispositions particulières s'appliquent à l'article 1.

## SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ou forestier,
2. Les constructions à usage d'industrie, de logistique,
3. Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et d'entrepôt sauf celles visées à l'article UA 2,
4. Les constructions affectées aux services et aux bureaux non autorisés à l'article UA 2,
5. Les activités qui entraînent des nuisances incompatibles avec l'activité urbaine et l'habitation, et en particulier ceux risquant d'apporter des nuisances d'ordre phonique, olfactif ou créant de la pollution,
6. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale,
7. Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
8. Les dépôts de toute nature,
9. L'ouverture et l'exploitation des carrières,
10. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
11. 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,
12. **Dans les secteurs UAb**, les maisons d'habitation individuelles groupées, les immeubles collectifs qu'elle qu'en soit l'important, les parcs résidentiels de loisir ou toute autre forme d'opération groupée telle que lotissement ou association foncière urbaine sont interdits, en application des dispositions de l'arrêté interpréfectoral du 3 mars 2006.

## REGLEMENT

### ARTICLE UA 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont admises sous conditions :

- la reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la SURFACE DE PLANCHER détruite, respecter les règles applicables à la zone concernées au minimum les articles 1, 2, 4, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 4 ans après le sinistre.
- les entrepôts liés à un mode d'occupation du sol autorisé dans la zone à condition qu'ils n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER,
- les commerces dont la SURFACE DE PLANCHER est inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- les activités artisanales dont la SURFACE DE PLANCHER est inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- les services privés et les bureaux dont la SURFACE DE PLANCHER est inférieure à 200 m<sup>2</sup>,
- les installations soumises à déclaration, qui sont liées par leur destination à l'activité humaine et à l'habitation, et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec celles-ci,
- les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires, notamment ceux de la Tangentielle Nord.

Les constructions et utilisations non mentionnées et non visées par l'article UA 1 sont admises et non soumises à condition.

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

#### - LES RISQUES ET NUISANCES

**Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :**

#### **1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Montmagny précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par 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 à respecter dans ces secteurs.

#### **Voies routières :**

La RD 193.3 (*Rue Carnot*) est de catégorie 5.

## REGLEMENT

La RD 311.1 (*avenue de la Gare*), la RD 311.2 (*rue du 11 novembre 1918*), la *rue du Général de Gaulle*, la *rue de Villetaneuse*, la *rue Gallieni* et la *rue Jean Missout* sont de catégorie 4.

La RD 928 (*Route de Saint-Leu*) est de catégorie 3.

Dans une bande de 100 m pour les voies de catégorie 3, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### **Voies ferrées :**

La ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2

La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1.

Dans une bande de 250 m pour la ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers (catégorie 2), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans une bande de 300 m pour la ligne de la grande ceinture de Paris (catégorie 1), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions situées en annexe du présent règlement.

### **2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol**

#### **Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice mise en annexe. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

#### **Terrains alluvionnaires compressibles**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont fortement déconseillés.

Ces terrains présentent des risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome.

#### **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.

## REGLEMENT

### **3°) Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.

## **SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 — ACCES ET VOIRIE**

#### **3-1 - Desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble (ou de l'ensemble d'immeubles à édifier) selon la zone, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de mètres carrés de SURFACE DE PLANCHER ou de logements projetés ou si les accès présentant un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3-2 – Accès**

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie, selon les prescriptions de l'Inspection Départementale des Services concernés.

En application de l'article 682 du Code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### **3-3 – Voirie**

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les terrains desservis par des voies privées existantes à la date d'approbation du présent règlement ou à créer pourront être constructibles si la voie présente une largeur minimum de 3,50 mètres.

La création de voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

- largeur de la chaussée : 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner dans les deux sens de circulation ;

## REGLEMENT

- largeur de la chaussée : 3,5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les dispositions du UA 3-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### **ARTICLE UA 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le raccordement aux réseaux publics d'eau potable, eaux pluviales et d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de desserte par le réseau public et seulement dans ce cas, un système autonome conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, les systèmes autonomes sont interdits dans les zones de gypse.

L'assainissement est du type séparatif et l'évacuation des liquides industriels résiduels peut être soumise à des pré-traitements pour répondre aux normes en vigueur.

En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

#### **1/Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Toutefois, en l'absence de desserte par le réseau public et seulement dans ce cas, un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants devra être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement seront réalisés dans les propriétés.

Pour éviter les pollutions en cas d'accident ou de sinistre, des vannes d'isolement seront installées sur les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées avant raccordement aux réseaux publics. Les capacités de rétention des eaux d'extinction devront être suffisamment dimensionnées.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics (Eaux usées ou Eaux pluviales).

## REGLEMENT

### 2/Eaux usées

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré-traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### 3/Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics.

Les surfaces nouvellement imperméabilisées auront un rejet limité à 4l/s/ha pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et devront correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur/débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

### 4/Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

### 5/Déchets

L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. La création de locaux de tri sélectif est obligatoire pour les copropriétés de plus de 5 logements.

## ARTICLE UA 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

## REGLEMENT

### ARTICLE UA 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6-1 – Règles générales

Si des prescriptions sont mentionnées sur le document graphique, les constructions devront être implantées selon ces prescriptions.

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées qu'en respectant les règles de l'article UA 6-2.

#### 6-2 – Modalités de calcul du retrait

Les constructions pourront être implantées en alignement ou en retrait. Si elles sont en retrait, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ;
- Les constructions doivent également tenir compte de l'implantation des façades des constructions voisines afin de s'harmoniser avec celles-ci.

#### 6-3 – Règles particulières

Pour les constructions situées rue Carnot et côté impair de la rue Galliéni, tout terrain doit comporter au minimum un élément bâti à l'alignement afin de constituer un front urbain. Ce front urbain peut être créé par une ou plusieurs constructions, un mur plein ou un porche. Des décrochements sont autorisés dans une marge qui n'excède pas 2 mètres par rapport à l'alignement sur une longueur qui ne peut dépasser 6 mètres parallèle à l'alignement.

Aucune règle d'implantation ne s'impose ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

### ARTICLE UA 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

#### 7-1 – Règles générales

Dans une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes :

En cas d'implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies, les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites, soit en retrait. Toutefois, si un front bâti doit être construit entre les limites séparatives aboutissant aux voies : ce front urbain peut être constitué par la construction principale, les annexes ou des éléments bâtis : murs, porches...

En cas d'implantation par rapport aux autres limites, les constructions doivent être réalisées en retrait.

En cas de retrait, les dispositions du UA 7-2 s'appliquent.

## REGLEMENT

Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

### 7-2 – Modalités de calcul du retrait

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Lorsque la façade (ou une partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture sur une construction existante créant des vues directes.

### 7-3 – Règles particulières

Les dispositions du UA 7-2 ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouverture créant des vues directes.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

## ARTICLE UA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8-1 – Règles générales

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins à :

- 4 mètres si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- 8 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.

### 8-2 – Règles particulières

Les dispositions figurant au UA 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Les dispositions du UA 8-1 ne s'appliquent pas ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

## REGLEMENT

### ARTICLE UA 9 — EMPRISE AU SOL

#### 9-1 – Règles générales

L'emprise au sol maximale des constructions est modulée en fonction de la superficie des terrains.

L'emprise au sol maximale est de :

- 60 % pour les premiers 400 m<sup>2</sup> de terrain ;
- 40 % pour les 300 m<sup>2</sup> de terrain suivants ;
- 30 % au-delà de 700 m<sup>2</sup> de terrain.

L'emprise totale autorisée correspond à la somme des emprises maximales autorisées par tranche.

#### 9-2 – Règles particulières

À l'intérieur de l'emprise maximale fixée au UA 9-1, l'emprise totale des constructions annexes de toute nature (garages, abris de jardin...) ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions situées en-dessous du niveau du sol, il n'est pas fixé de règle.

Les dispositions du UA 9-1 et UA 9-2 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### ARTICLE UA 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 10-1 – Définition de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc., à l'exception des cheminées..)

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

#### 10-2 – Règles générales

La hauteur maximale des constructions est fixée suivant les règles suivantes :

- la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit. Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans ce gabarit, et doit respecter le nombre de niveau maximum de R + 1 + Combles ;
- abris de jardin et annexes : la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage ;

#### 10-3 – Règles particulières

Les dispositions figurant au UA 10-2 ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée au UA 10-2 à la date d'application du présent règlement, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la hauteur maximale.

## REGLEMENT

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

### ARTICLE UA 11 — ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

Les constructions neuves en tissu ancien devront attacher une attention extrême aux proportions (vides, pleins, largeur des vides, hauteur des vides), aux hauteurs des bâtiments par rapport au tissu environnant, aux hauteurs d'étages qui devront être en cohérence avec celles des immeubles voisins.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit. L'utilisation de tôle sur les façades est prohibée pour assurer un aspect de qualité.

À l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et l'aspect des volets d'origine devront être maintenus. Les revêtements en ciment gris sont interdits ainsi que la peinture de la pierre de taille.

Les garages et annexes devront être traités avec le même soin.

Les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France devront être respectées dans le périmètre de la Chapelle Sainte-Thérèse indiquée sur le plan.

#### **1/Les surélévations**

Les surélévations de toiture doivent être traitées avec soin et réalisées de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction.

#### **2/Les abris de jardin**

Les abris de jardin doivent être réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction. Les façades en tôle sont interdites pour assurer un aspect de qualité. Les pentes de toit des abris devront être comprises entre 20° et 35°.

#### **3/Les toitures**

Pour toutes les toitures, les ouvrages techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la

## REGLEMENT

toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

### Combles

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux.

### Pentes de toit

Les pentes des toitures devront être comprises entre 35° et 45° et représenter au moins 70 % de la surface.

Les toitures « à la Mansard » sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles de l'art et en particulier les degrés de pentes qui caractérisent ce type de toiture. Dans la mesure du possible, les pentes permettront le même type de matériaux de couverture sur les rampants et sur les brisis.

### Aspect des matériaux

Les toitures devront présenter l'aspect de matériaux traditionnels tels que l'ardoise ou la tuile plate « petit moule ». Dans ce dernier cas (aspect tuile), l'aspect de la toiture devra être celui présenté par une couverture de 40 tuiles au m<sup>2</sup> minimum.

L'utilisation de zinc est autorisée.

Tout autre matériau présentant un aspect différent est interdit en particulier l'acier, le bardeau bitumineux (bardeaux bitumeux, fibrociment, etc.) et les imitations de matériaux, tels que la fausse pierre, etc.

## **4/Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias ou des terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

## **5/Antennes**

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur les toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

## **6/Éléments de modénatures**

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angles, etc., est préconisée.

## **7/Volets roulants**

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façades.

## **8/Les clôtures**

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

## REGLEMENT

L'utilisation de plaques de béton, de claustras, de lisses en PVC, de fils de fer barbelés est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité.

Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition.

Les murs en meulière seront maintenus et restaurés à l'identique.

La hauteur maximale des clôtures nouvelles est fixée à 1,80 mètres.

## ARTICLE UA 12 — STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées.

Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière à la totalité de ses besoins en stationnement.

### Surfaces de stationnement :

Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m minimum doit être prévu pour le stationnement.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements d'affectation.

### Normes à respecter :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la SURFACE DE PLANCHER.

- Logements : 2 places par logement dont une au moins sous forme de garage construit.
- Bureaux et services privés : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Artisanat : 1 place pour 125 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Commerce : 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le

type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).

## **REGLEMENT**

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article UA 4 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article UA 13 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.

### **ARTICLE UA 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES**

#### **13-1 – Règles générales**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables (jardin, espaces minéraux sablés) sur 70 % minimum de leur superficie.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 6 places de stationnement.

#### **13-2 – Règles particulières**

Les dispositions du UA 13-1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## **SECTION 3 — POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## REGLEMENT

# ZONE UC

Cette zone est composée essentiellement d'habitations collectives.

Elle comprend le secteur UCb pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle. Des dispositions particulières s'appliquent à l'article 1.

Elle comprend le secteur UCV pour le secteur du Centre-ville. Des dispositions particulières s'appliquent à l'article 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

## SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ou forestier,
2. Les constructions à usage d'industrie, de logistique,
3. Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et d'entrepôt sauf celles visées à l'article UC 2,
4. Les constructions affectées aux services et aux bureaux non autorisés à l'article UC 2,
5. Les activités qui entraînent des nuisances incompatibles avec l'activité urbaine et l'habitation, et en particulier ceux risquant d'apporter des nuisances d'ordre phonique, olfactif ou créant de la pollution,
6. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale,
7. Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
8. Les dépôts de toute nature,
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
10. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
11. 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.
12. **Dans les secteurs UCb**, les maisons d'habitation individuelles groupées, les immeubles collectifs qu'elle qu'en soit l'importance, les parcs résidentiels de loisir ou toute autre forme d'opération groupée telle que lotissement ou association foncière urbaine sont interdits, en application des dispositions de l'arrêté interpréfectoral du 3 mars 2006.

## REGLEMENT

### ARTICLE UC 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations liées au fonctionnement des infrastructures ;
- la reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la SURFACE DE PLANCHER détruite, respecter les règles applicables à la zone concernée au minimum les articles 1, 2, 4, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 4 ans après le sinistre.
- les entrepôts liés à un mode d'occupation du sol autorisé dans la zone à condition qu'ils n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER,
- les activités artisanales ou commerciales dont la SURFACE DE PLANCHER est inférieure à 500 m<sup>2</sup>, sous réserve de la compatibilité avec le réseau viaire du secteur,
- la réhabilitation ou reconstruction d'ensembles commerciaux dont la SURFACE DE PLANCHER est inférieures à 1500 m<sup>2</sup>, sous réserve de la compatibilité avec le réseau viaire du secteur,
- les services privés et les bureaux dont la SURFACE DE PLANCHER est inférieure à 200 m<sup>2</sup>,
- les installations soumises à déclaration, qui sont liées par leur destination à l'activité humaine et à l'habitation, et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec celles-ci.
- Dans le secteur UCV, les activités artisanales ou commerciales et ensembles commerciaux ne sont pas limités en surface de plancher. Les entrepôts sont également admis sans limitation, à condition qu'ils ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher de l'activité principale.

Les constructions et utilisations non mentionnées et non visées par l'article UC 1 sont admises et non soumises à condition.

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

#### - LES RISQUES ET NUISANCES

**Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :**

#### **1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Montmagny précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par 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 à respecter dans ces secteurs.

#### **Voies routières :**

## REGLEMENT

La RD 193.3 (*Rue Carnot*) est de catégorie 5.

La RD 311.1 (*avenue de la Gare*), la RD 311.2 (*rue du 11 novembre 1918*), la *rue du Général de Gaulle*, la *rue de Villetaneuse*, la *rue Galliéni* et la *rue Jean Missout* sont de catégorie 4.

La RD 928 (*Route de Saint-Leu*) est de catégorie 3.

Dans une bande de 100 m pour les voies de catégorie 3, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### **Voies ferrées :**

La ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2

La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1.

Dans une bande de 250 m pour la ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers (catégorie 2), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans une bande de 300 m pour la ligne de la grande ceinture de Paris (catégorie 1), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

## **2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol**

### **Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice mise en annexe. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

### **Terrains alluvionnaires compressibles**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont fortement déconseillés.

Ces terrains présentent des risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome.

### **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.

## REGLEMENT

### **3°) Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.

## **LES PROTECTIONS**

Sans objet.

## **SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 — ACCES ET VOIRIE**

#### **3-1 - Desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble (ou de l'ensemble d'immeubles à édifier) selon la zone, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de mètres carrés de SURFACE DE PLANCHER ou de logements projetés ou si les accès présentant un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3-2 – Accès**

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie, selon les prescriptions de l'Inspection Départementale des Services concernés.

En application de l'article 682 du Code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### **3-3 – Voirie**

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les terrains desservis par des voies privées existantes à la date d'approbation du présent règlement ou à créer pourront être constructibles si la voie présente une largeur minimum de 3,50 mètres.

## **REGLEMENT**

La création de voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

- largeur de la chaussée : 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner dans les deux sens de circulation ;
- largeur de la chaussée : 3,5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les dispositions du UC 3-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### **ARTICLE UC 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de desserte par le réseau public et seulement dans ce cas, un système autonome conforme à la réglementation en vigueur est autorisé, étant précisé que de tels dispositifs ne permettant probablement pas d'assurer la défense incendie, des mesures compensatoires devront être prises. Dans tous les cas, les systèmes autonomes sont interdits dans les zones de gypse.

Les eaux pluviales devront prioritairement faire l'objet d'une infiltration à la parcelle, mais le raccordement au réseau d'eaux pluviales (EP) est autorisé.

L'assainissement est du type séparatif et l'évacuation des liquides industriels résiduels peut être soumise à des pré-traitements pour répondre aux normes en vigueur.

En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

#### **1/Assainissement**

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants devra être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement seront réalisés dans les propriétés.

Pour éviter les pollutions en cas d'accident ou de sinistre, des vannes d'isolement seront installées sur les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées avant raccordement aux réseaux publics. Les capacités de rétention des eaux d'extinction devront être suffisamment dimensionnées.

## REGLEMENT

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics (Eaux usées ou Eaux pluviales).

### 2/Eaux usées

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré-traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### 3/Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics.

Pour tout projet d'aménagement, les rejets supplémentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence minimale décennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite limite suivantes, déclinées en fonction de la surface totale du projet d'aménagement :

Surface totale < à 1 500m <sup>2</sup> :	2 l/s avec une pluie décennale au minimum
Surface totale de 0.15 à 0.5 ha :	4 l/s avec une pluie décennale au minimum
Surface totale de 0.5 à 1 ha :	5 l/s avec une pluie vingtennale au minimum
Surface totale > à 1 ha :	5 l/s.ha avec une pluie vingtennale au minimum

Ces consignes limites pourront être plus restrictives si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement de la CAVAM et/ou du SIARE l'exigent (surcharge hydraulique).

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur / débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

### 4/ Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

## **REGLEMENT**

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de GRTgaz, il est nécessaire de consulter « GRTgaz – Région Val de Seine – Agence Ile-de-France Nord – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS Cedex » (voir l'annexe sur les canalisations de transport de gaz et assimilé).

### **5/Déchets**

L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. La création de locaux de tri sélectif est obligatoire pour les copropriétés de plus de 5 logements.

## **ARTICLE UC 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UC 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6-1 – Règles générales**

Si des prescriptions sont mentionnées sur le document graphique, les constructions devront être implantées selon ces prescriptions.

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées qu'en respectant les règles suivantes :

- les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 2 mètres de l'alignement, sauf s'il s'agit de débords ponctuels (balcons) d'une largeur de 0,80 mètre maximum, situés au moins à 4,30 mètres du niveau du trottoir ou du terrain naturel.
- les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 2 mètres de la limite d'emprise des voies privées, sauf s'il s'agit de débords ponctuels (balcons, corniches...) d'une largeur de 1,50 mètre maximum, situés au moins à 3,30 mètres du niveau du trottoir ou du terrain naturel.

### **6-2 – Règles particulières**

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

### **6-3 – Règles particulières au secteur UCV**

- Les implantations sont libres de contraintes. Les débords sur le Domaine Public (balcons, corniches, acrotères...) sont autorisés dès lors qu'ils n'ont pas une largeur de plus d'1,50 mètre, situés au moins à 3,30 mètres du niveau du trottoir ou du terrain naturel et que le gestionnaire de voirie donne son accord explicite.

## REGLEMENT

### **ARTICLE UC 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

#### **7-1 – Règles générales**

Dans une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes :

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou en limite séparative.

Les implantations en limite séparative sont limitées aux constructions dont les murs au droit de la limite séparative ne sont pas supérieurs à 2,60 mètres de haut sur une longueur maximale de 10 mètres.

En cas de retrait, les dispositions du UC 7-2 s'appliquent.

Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

#### **7-2 – Modalités de calcul du retrait**

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement et perpendiculairement du plan de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Lorsque la façade (ou une partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale au droit des ouvertures comptée horizontalement et perpendiculairement du plan de la façade au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, comptée à partir du terrain naturel, avec un minimum de 5 mètres.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture sur une construction existante créant des vues directes.

#### **7-3 – Règles particulières**

Les dispositions du UC 7-2 ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouverture créant des vues directes.

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

#### **7-4 – Règles spécifiques au secteur UCV**

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou en limite séparative. Elles peuvent s'implanter au-delà de la bande de 40m de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies.

## **REGLEMENT**

Les implantations ne sont pas limitées en longueur ni en hauteur (sous réserve que cette hauteur soit compatible avec les exigences de l'article 10).

En cas de retrait, les dispositions du UC 7-2 s'appliquent.

Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

### **ARTICLE UC 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **8-1 – Règles générales**

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins à :

- 4 mètres si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- 8 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.

#### **8-2 – Règles particulières**

Les dispositions figurant au UC 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Les dispositions du UC 8-1 et du UC 8-2 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### **ARTICLE UC 9 — EMPRISE AU SOL**

#### **9-1 – Règles générales**

L'emprise au sol est fixée à 60 % maximum.

Pour les constructions situées en dessous du niveau du sol, il n'est pas fixé de règle.

Pour le secteur UCV, il n'est pas fixé de pourcentage d'emprise au sol.

#### **9-2 – Règles particulières**

Les dispositions du UC 9-1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### **ARTICLE UC 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **10-1 – Définition de la hauteur**

## REGLEMENT

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc., à l'exception des cheminées.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

### 10-2 – Règles générales

La hauteur maximale des constructions est fixée suivant les règles suivantes :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit ;
- Dans le secteur UCV, la hauteur maximale des constructions est limitée à 17 mètres à l'égout du toit ;
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ;

### 10-3 – Règles particulières

Les dispositions figurant au UC 10-2 ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée au UC 10-2 à la date d'application du présent règlement, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la hauteur maximale.

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

## ARTICLE UC 11 — ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit. L'utilisation de tôle sur les façades est prohibée pour assurer un aspect de qualité.

Les garages et annexes devront être traités avec le même soin.

Les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France devront être respectées dans le périmètre de la Chapelle Sainte-Thérèse indiquée sur le plan.

## REGLEMENT

### 1/Les surélévations

Les surélévations de toiture doivent être traitées avec soin et réalisées de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction.

### 2/Les annexes

Les annexes doivent être réalisées de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale des constructions environnantes. Les façades en tôle sont interdites pour assurer un aspect de qualité.

### 3/Les toitures

Pour toutes les toitures comportant des pentes de plus de 10%, les ouvrages techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Pour les toitures plates ou de moins de 10% de pente, les ouvrages techniques devront être intégrés dans des édifices traités avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

### 4/Les antennes

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 5/Les clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'utilisation de plaques de béton, de claustras, de lisses en PVC, de fils de fer barbelés est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité.

Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

## ARTICLE UC 12 — STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées.

Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement.

### Surfaces de stationnement :

## REGLEMENT

Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m minimum doit être prévu pour le stationnement.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements d'affectation.

### Normes à respecter :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la SURFACE DE PLANCHER.

### **Règles générales :**

- Logements : 2 places par logement dont une au moins sous forme de garage construit.
- Logements à caractère social : 1 place par logement.
- Bureaux et services privés : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Artisanat : 1 place pour 125 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Commerce : 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article UC 4 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article UC 13 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.

### **Règles spécifiques au secteur UCV :**

- Logements individuels : 2 places par logements.
- Logements collectifs de une à deux pièces : 1,2 place par logement dont une au moins sous forme de garage construit.
- Logements collectifs de plus de deux pièces : 1,5 place par logement dont une au moins sous forme de garage construit.
- Logements à caractère social : 1 place par logement.
- Résidences sociales à caractère transitoire (résidence sociale, hôtel social ou maison relais) : 0 place par logement.
- Bureaux et services privés : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Artisanat : 1 place par activité.
- Commerce : Il n'est pas fixé de règle.
- Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).

## **REGLEMENT**

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article UC 4 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article UC 13 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.

### **ARTICLE UC 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES**

#### **13-1 – Règles générales**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables (jardin, espaces minéraux sablés) sur 60 % minimum de leur superficie.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement extérieures.

#### **13-2 – Règles particulières**

Les dispositions du UC 13-1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## **SECTION 3 — POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

# ZONE Uep

Cette zone permet la construction d'équipements publics ou privés.

## SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Uep 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole,
2. Les constructions à usage d'industrie, de logistique,
3. Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et d'entrepôt sauf celles visées à l'article Uep 2,
4. Les constructions affectées aux services et aux bureaux non autorisés à l'article Uep 2,
5. Les activités qui entraînent des nuisances incompatibles avec l'activité urbaine et l'habitation, et en particulier ceux risquant d'apporter des nuisances d'ordre phonique, olfactif ou créant de la pollution,
6. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale,
7. Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
9. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
10. 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.

### ARTICLE Uep 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont admises sous conditions :

- les constructions à usage de logement à condition qu'il s'agisse de logements de gardien, ou de locaux d'hébergement nécessaires au fonctionnement des infrastructures ;
- les résidences pour étudiants ou pour personnes âgées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur, notamment en terme de sécurité ;
- les bureaux nécessaires au fonctionnement des activités autorisées ;
- les installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives ;

## REGLEMENT

les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires, notamment ceux de la Tangentielle Nord.

Les constructions et utilisations non mentionnées et non visées par l'article Uep 1 sont admises et non soumises à condition.

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

#### LES RISQUES ET NUISANCES

**Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :**

#### **1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Montmagny précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par 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 à respecter dans ces secteurs.

#### **Voies routières :**

La RD 193.3 (*Rue Carnot*) est de catégorie 5.

La RD 311.1 (*avenue de la Gare*), la RD 311.2 (*rue du 11 novembre 1918*), la *rue du Général de Gaulle*, la *rue de Villetaneuse*, la *rue Gallièni* et la *rue Jean Missout* sont de catégorie 4.

La RD 928 (*Route de Saint-Leu*) est de catégorie 3.

Dans une bande de 100 m pour les voies de catégorie 3, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Voies ferrées :**

La ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2

La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1.

Dans une bande de 250 m pour la ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers (catégorie 2), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans une bande de 300 m pour la ligne de la grande ceinture de Paris (catégorie 1), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## REGLEMENT

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

### **2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol**

#### **Risque d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines abandonnées**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains liés à la présence de carrières souterraines abandonnées.

Dans ces secteurs toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'avis du service de l'Etat compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

#### **Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice mise en annexe. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

#### **Terrains alluvionnaires compressibles**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont fortement déconseillés.

Ces terrains présentent des risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome.

#### **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.

### **3°) Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.

## REGLEMENT

### LES PROTECTIONS

Sans objet.

### SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE Uep 3 — ACCES ET VOIRIE

##### 3-1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble (ou de l'ensemble d'immeubles à édifier) selon la zone, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

##### 3-2 – Accès

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie, selon les prescriptions de l'Inspection Départementale des Services concernés.

En application de l'article 682 du Code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

##### 3-3 – Voirie

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

##### 3 -4– Sentes et chemins piétonniers

Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage 1/1 devront être préservés en application de l'article L 123-6-1 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant :

#### ARTICLE Uep 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de desserte par le réseau public et seulement dans ce cas, un système autonome conforme à la réglementation en vigueur est autorisé, étant précisé que de tels dispositifs ne permettant probablement pas d'assurer la défense incendie, des mesures compensatoires devront être prises. Dans tous les cas, les systèmes autonomes sont interdits dans les zones de gypse.

Les eaux pluviales devront prioritairement faire l'objet d'une infiltration à la parcelle, mais le raccordement au réseau d'eaux pluviales (EP) est autorisé.

## REGLEMENT

L'assainissement est du type séparatif et l'évacuation des liquides industriels résiduels peut être soumise à des pré-traitements pour répondre aux normes en vigueur.

En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

### 1/Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants devra être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement seront réalisés dans les propriétés.

Pour éviter les pollutions en cas d'accident ou de sinistre, des vannes d'isolement seront installées sur les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées avant raccordement aux réseaux publics. Les capacités de rétention des eaux d'extinction devront être suffisamment dimensionnées.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics (Eaux usées ou Eaux pluviales).

### 2/Eaux usées

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré-traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### 3/Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics.

Pour tout projet d'aménagement, les rejets supplémentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence minimale décennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite limite suivantes, déclinées en fonction de la surface totale du projet d'aménagement :

Surface totale < à 1 500m<sup>2</sup> : 2 l/s avec une pluie décennale au minimum

## REGLEMENT

Surface totale de 0.15 à 0.5 ha : 4 l/s avec une pluie décennale au minimum  
Surface totale de 0.5 à 1 ha : 5 l/s avec une pluie vingtennale au minimum  
Surface totale > à 1 ha : 5 l/s.ha avec une pluie vingtennale au minimum

Ces consignes limites pourront être plus restrictives si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement de la CAVAM et/ou du SIARE l'exigent (surcharge hydraulique).

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur / débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

### **4/ Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)**

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de GRTgaz, il est nécessaire de consulter « GRTgaz – Région Val de Seine – Agence Ile-de-France Nord – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS Cedex » (voir l'annexe sur les canalisations de transport de gaz et assimilé).

### **5/Déchets**

L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. La création de locaux de tri sélectif est obligatoire pour les copropriétés de plus de 5 logements.

### **ARTICLE Uep 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription.

### **ARTICLE Uep 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune prescription.

### **ARTICLE Uep 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Si elles sont en retrait, elles doivent respecter les règles suivantes :

- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 4 m.

## **REGLEMENT**

- dans les autres cas, la distance à la limite séparative comptée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment y compris saillies, doit être au moins égale à 2,5 m.

Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

### **ARTICLE Uep 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **8-1 – Règles générales**

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins de 4 mètres.

#### **8-2 – Règles particulières**

Les dispositions figurant au Uep 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Les dispositions du Uep 8-1 ne s'appliquent pas ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

### **ARTICLE Uep 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE Uep 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **10-1 – Règles générales**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, est limitée à 14 m, hors dispositifs périphériques de sécurité anti-chute ; les locaux techniques en toitures sont limités dans les mêmes conditions à 16 m, hors dispositifs périphériques de sécurité anti-chute et hors superstructures (telles que gaines d'extraction des dispositifs de refroidissement d'air) dont la hauteur est déterminée en fonction des réglementations applicables.

## REGLEMENT

### 10-2 – Règles particulières

Les dispositions figurant au Uep 10-2 ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation, de rénovation ou d'extension limitée des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée au Uep 10-2 à la date d'application du présent règlement, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la hauteur maximale.

### ARTICLE Uep 11 - ASPECT EXTERIEUR

#### Aspect général

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçue de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France devront être respectées dans le périmètre de la Chapelle Sainte-Thérèse indiquée sur le plan.

#### Aspect des matériaux

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit pour assurer un aspect de qualité.

Les tôles ondulées, les matériaux précaires, sont interdits pour que les constructions s'intègrent à l'environnement urbain ou naturel. L'emploi à nu de matériaux de construction destinés à recevoir un parement de finition (enduit, bardage, ...) ne sont pas autorisés sans mise en oeuvre de cette finition.

#### Clôtures

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé pour assurer un aspect de qualité. Les portails et portillons sur rue s'harmoniseront avec la construction principale et l'environnement bâti immédiat.

En cas de réfection ou de remplacement de clôtures existantes, les nouvelles clôtures devront être réalisées en utilisant les mêmes caractéristiques que celles environnantes.

#### Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias ou des terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

## REGLEMENT

### ARTICLE Uep 12 - STATIONNEMENT

#### 12-1 – Règles générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles.

#### 12-2 - Surface de stationnement

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

##### Normes à respecter pour le stationnement des véhicules automobiles :

- construction à usage d'équipement sportif ou de loisirs : 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;
- construction à usage de logement : 2 places par logement ;
- construction à usage de résidence pour étudiants : 1 place pour 3 logements ;
- construction à usage de résidence pour personnes âgées : 1 place pour 8 logements ;
- construction à usage d'enseignement primaire ou secondaire : 1 place par unité de 15 personnes accueillies ;
- construction à usage d'enseignement du second cycle : 1 place pour 6 personnes accueillies.

##### Normes à respecter pour le stationnement des vélos :

- Equipements sportifs, culturels ou sociaux : 1m<sup>2</sup> pour 20 à 30 personnes accueillies ;
- Construction à usage d'enseignement primaire ou secondaire : 30 à 60 m<sup>2</sup> pour 100 élèves ;
- Construction à usage d'enseignement du second cycle ou universitaire : 1m<sup>2</sup> pour 40 personnes accueillies.

#### 12-3 – Règles particulières

En cas d'impossibilité architectural ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4 – 5 – 6 – 7 ) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue en matière de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation, si le conseil municipal a délibéré à cet effet.

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article Uep 4 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article Uep 13 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.

## REGLEMENT

### **ARTICLE Uep 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

#### **13-1 – Règles générales**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables (jardin, espaces minéraux sablés) sur 20% minimum de leur superficie.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

#### **13-2 – Règles particulières**

Les dispositions du Uep 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les constructions et installations sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uep 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## REGLEMENT

# ZONE UG

La zone UG correspond principalement au tissu pavillonnaire.

Elle comprend les secteurs :

- UGa qui correspond à la ZAC de la Jonction. Des dispositions particulières s'appliquent à l'article 6.
- UGb pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle. Des dispositions particulières s'appliquent à l'article 1.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ou forestier,
2. Les constructions à usage d'industrie, de logistique,
3. Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et d'entrepôt sauf celles visées à l'article UG 2,
4. Les constructions affectées aux services et aux bureaux non autorisés à l'article UG 2,
5. Les activités qui entraînent des nuisances incompatibles avec l'activité urbaine et l'habitation, et en particulier ceux risquant d'apporter des nuisances d'ordre phonique, olfactive ou créant de la pollution,
6. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale,
7. Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
8. Les dépôts de toute nature,
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
10. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
11. 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.
12. **Dans les secteurs UGb**, les maisons d'habitation individuelles groupées, les immeubles collectifs qu'elle qu'en soit l'importance, les parcs résidentiels de loisir ou toute autre forme d'opération groupée telle que lotissement ou association foncière urbaine sont interdits, en application des dispositions de l'arrêté interpréfectoral du 3 avril 2007.

## REGLEMENT

### ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations liées au fonctionnement des infrastructures ;
- la reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la SURFACE DE PLANCHER détruite, respecter les règles applicables à la zone concernée au minimum les articles 1, 2, 4, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 4 ans après le sinistre.
- les commerces dont la SURFACE DE PLANCHER est inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- les activités artisanales dont la SURFACE DE PLANCHER est inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- les services privés et les bureaux dont la SURFACE DE PLANCHER est inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- les installations soumises à déclaration, qui sont liées par leur destination à l'activité humaine et à l'habitation, et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec celles-ci,
- les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires, notamment ceux de la Tangentielle Nord.

Les constructions et utilisations non mentionnées et non visées par l'article UG 1 sont admises et non soumises à condition.

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

#### - LES RISQUES ET NUISANCES

**Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :**

#### **1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Montmagny précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par 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 à respecter dans ces secteurs.

#### **Voies routières :**

La RN 1 : 1 (*Route de Calais*), la RN 1 : 3 (*Route de Calais*) sont de catégorie 3.

La RN 1 : 2 (*Route de Calais*) est de catégorie 4.

La RD 193 : 1 (*rue d'Epinay*), la RD 193 : 2 (*rue d'Epinay*) sont de catégorie 4.

## REGLEMENT

La RD 193 E :1 (*avenue Maurice Utrillo*) est de catégorie 3.

La RD 193 E :2, 3 et 4 (*avenue Maurice Utrillo*) est de catégorie 4.

La RD 911.1 (*avenue de la Gare*), la RD 911.2 (*rue du 11 novembre 1918*), La RD 911 : 3 (*rue de Maurice Berteaux*), la *rue du Général de Gaulle*, la *rue de Villetaneuse*, la *rue Galliéni*, la *rue Jules Ferry* et la *rue Jean Missout* sont de catégorie 4.

La RD 928 (*Route de Saint-Leu*) est de catégorie 3.

Dans une bande de 100 m pour les voies de catégorie 3, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### **Voies ferrées :**

La ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2

La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1.

Dans une bande de 250 m pour la ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers (catégorie 2), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans une bande de 300 m pour la ligne de la grande ceinture de Paris (catégorie 1), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions situées en annexe du présent règlement.

### **2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol**

#### **Risque d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines abandonnées**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains liés à la présence de carrières souterraines abandonnées.

Dans ces secteurs toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'avis du service de l'Etat compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

#### **Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice mise en annexe. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

## REGLEMENT

### **Terrains alluvionnaires compressibles**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont fortement déconseillés.

Ces terrains présentent des risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome.

### **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.

### **3°) Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.

## **LES PROTECTIONS**

Sans objet.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3-1 - Desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble (ou de l'ensemble d'immeubles à édifier) selon la zone, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de mètres carrés de SURFACE DE PLANCHER ou de logements projetés ou si les accès présentant un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3-2 – Accès**

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie, selon les prescriptions de l'Inspection Départementale des Services concernés.

## REGLEMENT

En application de l'article 682 du Code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### **3-3 – Voirie**

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les terrains desservis par des voies privées existantes à la date d'approbation du présent règlement ou à créer pourront être constructibles si la voie présente une largeur minimum de 3,50 mètres.

La création de voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

- largeur de la chaussée : 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner dans les deux sens de circulation ;
- largeur de la chaussée : 3,5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les dispositions du UG 3-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### **3 -4– Sentes et chemins piétonniers**

Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage 1/1 devront être préservés en application de l'article L 123-6-1 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant :

## **ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le raccordement aux réseaux publics d'eau potable, eaux pluviales et d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de desserte par le réseau public et seulement dans ce cas, un système autonome conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, les systèmes autonomes sont interdits dans les zones de gypse.

L'assainissement est du type séparatif et l'évacuation des liquides industriels résiduels peut être soumise à des pré-traitements pour répondre aux normes en vigueur.

En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction.

## REGLEMENT

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

### 1/ Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants devra être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement seront réalisés dans les propriétés.

Pour éviter les pollutions en cas d'accident ou de sinistre, des vannes d'isolement seront installées sur les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées avant raccordement aux réseaux publics. Les capacités de rétention des eaux d'extinction devront être suffisamment dimensionnées.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics (Eaux usées ou Eaux pluviales).

### 2/ Eaux usées

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré-traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

En absence de réseau collectif, toute construction nécessitant l'évacuation des eaux usées est soumise à la création de dispositifs autonomes d'assainissement conformes à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté du 6 mai 1996 et circulaire du 22 mai 1997). La faisabilité de l'assainissement autonome sera appréciée au vue d'une étude de sol et filière intégrant les contraintes de surface.

### 3/ Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics.

Les surfaces nouvellement imperméabilisées auront un rejet limité à 4l/s/ha pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et devront correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur / débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

## REGLEMENT

En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

### **4/ Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)**

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

### **5/ Déchets**

L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif.

## **ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6-1 – Règles générales**

Si des prescriptions sont mentionnées sur le document graphique, les constructions devront être implantées selon ces prescriptions.

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées qu'en respectant les règles suivantes :

- Par rapport à l'alignement, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres ;
- Par rapport aux limites d'emprises des voies privées, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres. Cependant, les constructions pourront être implantées à moins de 5 mètres s'il ne s'agit pas de façades principales et s'il n'y a pas de vue directe ;
- Les constructions doivent également tenir compte de l'implantation des façades des constructions voisines afin de s'harmoniser avec celles-ci.

### **6-2 – Dans le secteur UGa**

- les constructions doivent également tenir compte de l'implantation des façades des constructions voisines afin de s'harmoniser avec celles-ci.
- les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres de l'alignement des voies publiques suivantes :

## REGLEMENT

- rue Maryse Bastié
- rue Hélène Boucher
- rue Edouard Branly
- rue d'Epinay
- rue de la Plante des Champs
- rue Achille Vierz

### 6-3 – Règles particulières à tous les secteurs

Les aménagements tels que les perrons, marquises, auvents, sas d'entrée d'une SURFACE DE PLANCHER de moins de 5 m<sup>2</sup>, sont autorisés à l'avant des constructions même si elles ne respectent pas l'article UG 6-1, sans toutefois pouvoir se situer dans une bande de 2,50 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune règle d'implantation ne s'impose ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

## ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

### 7-1 – Règles générales

Dans une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes :

En cas d'implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies, les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites, soit en retrait. Toutefois, la longueur totale des implantations en limite séparative ne peut excéder 12 mètres par limite.

En cas d'implantation par rapport aux autres limites, les constructions doivent être réalisées en retrait.

En cas de retrait, les dispositions du UG 7-2 s'appliquent.

Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

### 7-2 – Modalités de calcul du retrait

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Lorsque la façade (ou une partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est

## **REGLEMENT**

au moins égale à la hauteur la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture sur une construction existante créant des vues directes.

Les abris de jardin devront être implantés avec un retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

### **7-3 – Règles particulières**

Les dispositions du UG 7-2 ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouverture créant des vues directes.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

## **ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8-1 – Règles générales**

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins à :

- 4 mètres si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- 8 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.

### **8-2 – Règles particulières**

Les dispositions figurant au UG 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Les dispositions du UG 8-1 ne s'appliquent pas ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

## **ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9-1 – Règles générales**

L'emprise au sol maximale des constructions est modulée en fonction de la superficie des terrains.

## REGLEMENT

L'emprise au sol maximale est de :

- 60% pour les premiers 500 m<sup>2</sup> de terrain ;
- 40 % pour les 300 m<sup>2</sup> de terrain suivants ;
- 30 % au-delà de 800 m<sup>2</sup> de terrain.

L'emprise totale autorisée correspond à la somme des emprises maximales autorisées par tranche.

### 9-2 – Règles particulières

A l'intérieur de l'emprise maximale fixée au UG 9-1, l'emprise totale des constructions annexes de toute nature (garages, abris de jardin...) ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions situées en-dessous du niveau du sol, il n'est pas fixé de règle.

Les dispositions du UG 9-1 et UG 9-2 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10-1 – Définition de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc., à l'exception des cheminées.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

### 10-2 – Règles générales

La hauteur maximale des constructions est fixée suivant les règles suivantes :

- la hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit ;
- toute construction nouvelle doit s'inscrire dans ce gabarit, et doit respecter le nombre de niveau maximum de R+1+ Combles ;
- abris de jardin : la hauteur est limitée à 5 mètres au faîtage.

### 10-3 – Règles particulières

Les dispositions figurant au UG 10-2 ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée au UG 10-2 à la date d'application du présent règlement, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la hauteur maximale.

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

## REGLEMENT

### ARTICLE UG 11 — ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit. L'utilisation de tôle sur les façades est prohibée pour assurer un aspect de qualité.

Les garages et annexes devront être traités avec le même soin.

Les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France devront être respectées dans le périmètre de la Chapelle Sainte-Thérèse indiquée sur le plan.

#### **1/Les surélévations**

Les surélévations de toiture doivent être traitées avec soin et réalisées de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction.

#### **2/Les abris de jardin**

Les abris de jardin doivent être réalisés de préférence en bois et réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction. Les façades en tôle sont interdites pour assurer un aspect de qualité. Les pentes de toit des abris devront être comprises entre 20° et 35°.

#### **3/Les toitures**

Pour toutes les toitures, les ouvrages techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux.

Les pentes de ces toitures devront être comprises entre 35° et 45° et représenter au moins 70 % de la surface, ces directives s'appliquant au niveau de chaque permis de construire.

#### **4/Antennes**

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## REGLEMENT

### 5/Les clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'utilisation de plaques de béton, de claustras, de lisses en PVC, de fils de fer barbelés est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité.

Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 2,00 mètres.

Cependant, pour les clôtures grillagées comportant une partie pleine, celle-ci doit être inférieure ou égale à 1 mètre.

### ARTICLE UG 12 — STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées.

Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement.

Surfaces de stationnement :

Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m minimum doit être prévu pour le stationnement.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements d'affectation.

Normes à respecter :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la SURFACE DE PLANCHER.

- Logements : 2 places par logement dont une au moins sous forme de garage construit.
- Logements à caractère social : 1 place par logement.
- Bureaux et services privés : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Artisanat : 1 place pour 125 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le

## **REGLEMENT**

type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article UG 4 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article UG 13 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.

### **ARTICLE UG 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES**

#### **13-1 – Règles générales**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables (jardin, espaces minéraux sablés) sur 70 % minimum de leur superficie.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

#### **13-2 – Règles particulières**

Les dispositions du UG 13-1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### **SECTION 3 — POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UG 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

# ZONE UI

Cette zone est affectée principalement aux activités économiques.

Elle comprend des secteurs :

- UIa situé dans le quartier des Sablons. Celui-ci permet l'implantation de commerces. Il bénéficie de dispositions particulières à l'article 2,
- UIb situé sur une partie du Parc Technologique de Montmagny. Des dispositions particulières s'appliquent aux articles 2, 6, 11, 13.
- UIc correspond au quartier du Barrage. Les articles 2, 8 et 10 contiennent des dispositions particulières.
- Le reste de la zone UI est constitué du Parc Technologique de Montmagny et du site des « Trois Cornets ».

## SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation non autorisées à l'article UI 2,
2. Les constructions à usage de commerces, sauf celles visées à l'article UI 2,
3. Les constructions à usage agricole ou forestier,
4. Les affouillements ou exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrière,
6. Les habitations légères de loisir au sens des articles R.443-3 du Code de l'urbanisme,
7. Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
8. Les dépôts de toute nature,
9. 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.

### ARTICLE UI 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions :

## REGLEMENT

### Pour tous les secteurs :

Les constructions, installations, aménagements, extensions soumis à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que les nuisances qui peuvent en découler soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur et ses abords ainsi qu'avec la proximité de secteurs résidentiels.

Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à une activité exercée, dans la limite d'une SURFACE DE PLANCHER de 150 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Les dépôts à l'air libre exercés en complément de l'activité principale non visibles depuis le domaine public et entourés d'un écran végétal, à condition qu'il ne s'agisse pas de dépôts de déchets, d'ordures ménagères, de déchets industriels, de combustibles ou d'autres résidus urbains.

La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la SURFACE DE PLANCHER détruite, respecter les règles applicables à la zone concernée au minimum les articles 1, 2, 4, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 4 ans après le sinistre.

Les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires, notamment ceux de la Tangentielle Nord.

L'aménagement et la réhabilitation commerces s'ils sont existants à la date de l'approbation du présent règlement.

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

### Dans le secteur UI :

Les extensions à destination d'habitation sont autorisées et limitées à 30 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, sous réserve de la compatibilité avec l'arrêté interpréfectoral du 3 avril 2007.

### Dans les secteurs UIa et UIb :

Les constructions à usage de commerce et d'hébergement hôtelier sont autorisées, sous réserve de la compatibilité avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur.

### Dans le secteur UIc :

Les constructions à usage de commerce et d'habitation sont autorisées, sous réserve de la compatibilité avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur.

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (zone UI, secteurs UIa, UIb) et UIc)**

### **- LES RISQUES ET NUISANCES**

### **Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :**

## REGLEMENT

### **1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Montmagny précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par 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 à respecter dans ces secteurs.

#### **Voies routières :**

La RD 301 (Route de Calais) est de catégorie 3 au Nord de la rue Maurice Utrillo et de catégorie 4, au Sud.

La RD 311 et la rue Jules Ferry sont de catégorie 4.

La RD 928 (Route de Saint-Leu) est de catégorie 3.

Dans une bande de 100 m pour les voies de catégorie 3, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Voies ferrées :**

La ligne d'Epinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2.

La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1.

Dans une bande de 250 m pour la ligne d'Epinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers (catégorie 2), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans une bande de 300 m pour la ligne de la grande ceinture de Paris (catégorie 1), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions situées en annexe du présent règlement.

### **2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol**

#### **Risque d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines abandonnées (Zone UIc dans le quartier du Barrage)**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains liés à la présence de carrières souterraines abandonnées.

Dans ces secteurs toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'avis du service de l'Etat compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol est

## REGLEMENT

incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

### **Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice mise en annexe. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

### **Terrains alluvionnaires compressibles**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont fortement déconseillés.

Ces terrains présentent des risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome.

### **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.

### **3°) Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.

## **LES PROTECTIONS**

Sans objet.

## **SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 3 — ACCES ET VOIRIE**

#### **3-1 – Desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble (ou de l'ensemble d'immeubles à édifier) selon la zone, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les

## REGLEMENT

moyens d'approche permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de mètres carrés de SURFACE DE PLANCHER ou de logements projetés ou si les accès présentant un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3-2 – Accès

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie, selon les prescriptions de l'Inspection Départementale des Services concernés.

En application de l'article 682 du Code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### 3-3 – Voirie

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les terrains desservis par des voies privées existantes à la date d'approbation du présent règlement ou à créer pourront être constructibles si la voie présente une largeur minimum de 5 mètres.

La création de voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

- largeur de la chaussée : 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner dans les deux sens de circulation ;
- largeur de la chaussée : 3,5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les dispositions du UI 3-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## ARTICLE UI 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux publics d'eau potable, eaux pluviales et d'assainissement est obligatoire.

## REGLEMENT

Toutefois, en l'absence de desserte par le réseau public et seulement dans ce cas, un système autonome conforme à la réglementation en vigueur est autorisé, étant précisé que de tels dispositifs ne permettant probablement pas d'assurer la défense incendie, des mesures compensatoires devront être prises. Dans tous les cas, les systèmes autonomes sont interdits dans les zones de gypse.

L'assainissement est du type séparatif et l'évacuation des liquides industriels résiduels peut être soumise à des pré-traitements pour répondre aux normes en vigueur.

En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

### 1/Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants devra être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement seront réalisés dans les propriétés.

Pour éviter les pollutions en cas d'accident ou de sinistre, des vannes d'isolement seront installées sur les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées avant raccordement aux réseaux publics. Les capacités de rétention des eaux d'extinction devront être suffisamment dimensionnées.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics (Eaux usées ou Eaux pluviales).

### 2/Eaux usées

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré-traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### 3/Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics.

## REGLEMENT

Pour tout projet d'aménagement, les rejets supplémentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence minimale décennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite limite suivantes, déclinées en fonction de la surface totale du projet d'aménagement :

Surface totale < à 1 500m <sup>2</sup> :	2 l/s avec une pluie décennale au minimum
Surface totale de 0.15 à 0.5 ha :	4 l/s avec une pluie décennale au minimum
Surface totale de 0.5 à 1 ha :	5 l/s avec une pluie vingtennale au minimum
Surface totale > à 1 ha :	2 l/s.ha avec une pluie vingtennale au minimum

Ces consignes limites pourront être plus restrictives si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement de la CAVAM et/ou du SIARE l'exigent (surcharge hydraulique).

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur / débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

### **4/ Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)**

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de GRTgaz, il est nécessaire de consulter « GRTgaz – Région Val de Seine – Agence Ile-de-France Nord – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS Cedex » (voir l'annexe sur les canalisations de transport de gaz et assimilé).

### **5/ Déchets**

L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif.

## **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

### **6-1 – Règles générales**

Si des prescriptions sont mentionnées sur le document graphique, les constructions devront être implantées selon ces prescriptions.

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Cependant, les extensions à destination d'habitation pourront être implantées à moins de 5 mètres s'il ne s'agit pas de façades principales et s'il n'y a pas de vue directe ;

## REGLEMENT

En zone UI, les extensions à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à plus de 40 mètres par rapport à l'alignement ou aux limites d'emprises des voies privées.

### 6-2 – Règles particulières

Aucune règle d'implantation ne s'impose ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

Aucune règle ne s'impose également pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UIb :

Les implantations sont libres de contraintes. Les débords sur le Domaine Public (balcon, corniches, acrotères ...) sont autorisés dès lors qu'ils n'ont pas une largeur de plus de 2,00 mètres, situés au moins à 3,30 mètres du niveau du trottoir ou du terrain naturel et que le gestionnaire de voirie donne son accord explicite.

## ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

### 7-1 – Règles générales

Les constructions et extensions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait. Cependant, pour les extensions à destination d'habitation en zone UI, l'implantation ne pourra se faire que dans une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou future des voies.

Les extensions à destination d'habitation en zone UI pourront être édifiées dans les conditions suivantes :

En cas d'implantation en limite séparative aboutissant aux voies, la longueur totale des implantations ne peut excéder 12 mètres par limite.

En cas d'implantation par rapport aux autres limites, les constructions doivent être réalisées en retrait.

En cas de retrait, les dispositions du UI 7-2 s'appliquent.

Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

### 7-2 – Modalités de calcul du retrait

Les constructions en dehors de la destination d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, doit être au moins égale à 4 mètres ;

## REGLEMENT

- dans les autres cas, la distance à la limite séparative comptée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment y compris saillies, doit être au moins égale à 2,5 mètres.

En zone UI, les extensions à destination d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

- Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque la façade (ou partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture sur une construction existante à destination d'habitation créant des vues directes.

Les abris de jardin devront être implantés avec un retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

### 7-3 – Règles particulières

Les modifications ou extensions de bâtiments existant, 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 éclairant des pièces d'habitation liées au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à une activité exercée, ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions du UI 7-2 ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouverture créant des vues directes, pour des constructions à destination d'habitation dans la zone UI.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

## ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8-1 – Règles générales

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins de 6 mètres.

Dans le secteur UIc la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins de 3,5 mètres.

En zone UI, lorsqu'une des deux constructions est à destination d'habitation et ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins à :

## REGLEMENT

- 4 mètres si aucune des façades ne comporte pas des ouvertures créant des vues directes,
- 8 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.

### 8-2 – Règles particulières

Les dispositions figurant au UI 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Les dispositions du UI 8-1 ne s'appliquent pas ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

## ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

### 9-1 – Règles générales

L'emprise au sol des constructions réalisées en superstructure ne peut excéder 75% de la surface du terrain, y compris les locaux techniques (type transformateur, logement de gardiens...).

### 9-2 – Règles particulières

Les dispositions du UC 9-1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10-1 – Définition de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, etc.) à l'exception des cheminées.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

### 10-2 – Règles générales

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, etc.) à l'exception des cheminées.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

### 10-2 – Règles générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres, à l'exception des cheminées et des éléments techniques qui ne peuvent toutefois pas dépasser 17 mètres.

## REGLEMENT

### Dans le secteur UIc

La hauteur maximale est fixée à 16 mètres, hors équipements techniques (panneaux solaires, cheminées, éclairage zénithale, garde-corps de sécurité, ascenseurs...).

#### **10-3 – Règles particulières**

Les dispositions figurant au UI 10-2 ne s'imposent pas aux constructions travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée au UI 10-2 à la date d'application du présent règlement, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la hauteur maximale.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à une hauteur identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

### **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçue de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages urbains.

Les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France devront être respectées dans le périmètre de la Chapelle Sainte-Thérèse indiquée sur le plan.

#### **1/ Les façades**

L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cas de réalisation par tranche, les extensions prévues devront apparaître sur les documents présentés en plan. En aucun cas, une réalisation partielle du projet ne devra nuire au fini de la construction de la première tranche.

#### **2/ Aspect des matériaux**

Certains aspects de matériaux sont proscrits en revêtement de façade : le bardage métallique avec ondes, à l'exception notamment du bardage plan (cassettes, panneaux), ainsi que le fibrociment, les parpaings bruts et le béton peint.

## REGLEMENT

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de matériaux pérennes et de qualité de type glace, brique apparente, béton brut et éléments de bétons préfabriqués, est exigé pour assurer un aspect de qualité.

L'utilisation de couleurs vives est réservée aux huisseries et aux éléments de décor.

### 3/ Publicités et enseignes

Toute forme de publicité, enseignes, lettrage ne dépassera pas la hauteur des bâtiments.

### 4/ Locaux techniques

Les locaux techniques et les locaux annexes doivent, être situés à l'intérieur des bâtiments principaux. Sauf en cas d'impossibilité technique, ils peuvent faire l'objet de constructions annexes sous réserve que leurs caractéristiques restent cohérentes et harmonieuses avec l'existant.

Les dépôts, stockages, citerne, emplacement des containers destinés aux ordures ménagères, etc., devront être invisibles tant des parcelles riveraines que des voies. Dans ce cas, des murs de clôture pleins pourront être imposés.

### 5/ Toitures

Les couvertures de bâtiment pourront présenter soit un aspect horizontal, soit une forme de toiture d'une pente comprise entre 30° et 45°. Dans le cas d'une couverture à faible pente, celle-ci sera masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Toutefois, d'autres dispositions pourront être envisagées si elles sont marginales et si elles participent à la qualité architecturale de la zone.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, seront de préférence intégrés dans le volume de la construction. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

### 6/ Clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

La hauteur maximale des nouvelles clôtures ne doit pas dépasser 2,50 m.

Sur les rues, sont admis :

- Les murets d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, éventuellement doublés d'un écran végétal.
- Les clôtures en grille ou en grillage à larges mailles éventuellement doublées d'un écran végétal.
- Les murs pleins en accompagnement de l'aménagement des accès. Ils devront être traités en harmonie avec les façades des bâtiments.

Sur les limites de propriété, sont également admises les clôtures grillagées éventuellement doublées d'une haie végétale.

Les murs de maçonnerie devront être traités en harmonie avec les façades des bâtiments.

L'utilisation de plaques de béton, de lisses en PVC et de bardage de toute nature est interdite pour toutes les clôtures.

### 7/ Antennes

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## REGLEMENT

### ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées.

Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement (VL et PL, deux roues) du personnel, fournisseurs, clientèle, visiteurs.

La totalité des opérations de chargement, déchargement, manœuvres devra être réalisée dans l'unité foncière sans encombrer la voie publique.

Surfaces de stationnement :

Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m minimum doit être prévu pour le stationnement.

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements d'affectation.

Normes à respecter :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la SURFACE DE PLANCHER.

Bureaux :

1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Industrie/artisanat :

1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Entrepôt :

1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Commerce :

1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Hébergement hôtelier :

1 place pour 6 chambres

## REGLEMENT

### Habitation :

2 places par logement (1 place si logement social)

En zone UI, au moins une place de stationnement doit être sous forme de garage construit.

### Service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de place de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article UI 4 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article UI 13 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations à l'exception de la zone UIb.

## **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

### **13-1 – Règles générales**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les espaces libres plantés en pleine terre doivent couvrir une superficie au moins égale à 15% de la superficie du terrain.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

### **13-2 – Règles particulières**

Les dispositions du UA 13-1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures ( postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Dans le secteur UIb, l'obligation d'avoir des espaces libres plantés en pleine terre doivent couvrir une superficie au moins égale à 15% de la superficie du terrain ne s'applique pas.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

# ZONE UK

Cette zone correspond au tissu urbain constitué par des opérations groupées d'habitat mixte collectif et individuel.

Elle comprend un secteur UKb pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle. Des dispositions particulières s'appliquent à l'article 1.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ou forestier,
2. Les constructions à usage d'industrie, de logistique,
3. Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et d'entrepôt,
4. Les constructions affectées aux services et aux bureaux,
5. Les activités qui entraînent des nuisances incompatibles avec l'activité urbaine et l'habitation, et en particulier ceux risquant d'apporter des nuisances d'ordre phonique, olfactive ou créant de la pollution,
6. Les constructions à usage de logement, sauf celles visées à l'article UK 2,
7. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale,
8. Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
9. Les dépôts de toute nature,
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
11. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
12. 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.
13. **Dans les secteurs UKb**, les maisons d'habitation individuelles groupées, les immeubles collectifs qu'elle qu'en soit l'importance, les parcs résidentiels de loisir ou toute autre forme d'opération groupée telle que lotissement ou association foncière urbaine sont interdits, en application des dispositions de l'arrêté interpréfectoral du 3 mars 2006.

## REGLEMENT

### ARTICLE UK 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations liées au fonctionnement des infrastructures ;
- la reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la SURFACE DE PLANCHER détruite, respecter les règles applicables à la zone concernée au minimum les articles 1, 2, 4, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 4 ans après le sinistre ;
- les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires, notamment ceux de la Tangentielle Nord.

Sont également admises sous condition les constructions à usage de logement à condition qu'il s'agisse :

- d'abris de jardin dans la limite de 6 m<sup>2</sup> par logement ;
- d'aménagement de combles dans le volume existant ou en surélévation dans la limite de la hauteur maximale à l'égout du toit de la construction existante à condition de conserver une pente de toit et de respecter les matériaux et l'architecture d'origine ;

Les constructions et utilisations non mentionnées et non visées par l'article UK 1 sont admises et non soumises à condition.

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

#### - LES RISQUES ET NUISANCES

**Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :**

#### **1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

▪ L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Montmagny précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par 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 à respecter dans ces secteurs.

#### **Voies routières :**

La RD 911 : 3 (*rue Maurice Berteaux*) est de catégorie 4.

*La rue de Villetaneuse, la rue Jean Missout* sont de catégorie 4.

## REGLEMENT

La RD 193 : 2 (*rue d'Epina*y) est de catégorie 4.

Dans une bande de 30 m pour les voies de catégories 4, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Voie ferrée :

La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1.

Dans une bande de 300 m pour la ligne de la grande ceinture de Paris (catégorie 1), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions situées en annexe du présent règlement.

### **2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol**

#### **Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice mise en annexe. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

#### **Terrains alluvionnaires compressibles**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont fortement déconseillés.

Ces terrains présentent des risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome.

#### **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.

### **3°) Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.

## REGLEMENT

### LES PROTECTIONS

Sans objet.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UK 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3-1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble (ou de l'ensemble d'immeubles à édifier) selon la zone, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de mètres carrés de SURFACE DE PLANCHER ou de logements projetés ou si les accès présentant un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3-2 – Accès

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie, selon les prescriptions de l'Inspection Départementale des Services concernés.

En application de l'article 682 du Code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### 3-3 – Voirie

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les terrains desservis par des voies privées existantes à la date d'approbation du présent règlement ou à créer pourront être constructibles si la voie présente une largeur minimum de 3,50 mètres.

La création de voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

- largeur de la chaussée : 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner dans les deux sens de circulation ;
- largeur de la chaussée : 3,5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

## REGLEMENT

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les dispositions du UK 3-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### **ARTICLE UK 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le raccordement aux réseaux publics d'eau potable, eaux pluviales et d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de desserte par le réseau public et seulement dans ce cas, un système autonome conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, les systèmes autonomes sont interdits dans les zones de gypse.

L'assainissement est du type séparatif et l'évacuation des liquides industriels résiduels peut être soumise à des pré-traitements pour répondre aux normes en vigueur.

En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

#### **1/Assainissement**

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants devra être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement seront réalisés dans les propriétés.

Pour éviter les pollutions en cas d'accident ou de sinistre, des vannes d'isolement seront installées sur les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées avant raccordement aux réseaux publics. Les capacités de rétention des eaux d'extinction devront être suffisamment dimensionnées.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics (Eaux usées ou Eaux pluviales).

#### **2/Eaux usées**

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré-traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

## REGLEMENT

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### 3/Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics.

Les surfaces nouvellement imperméabilisées auront un rejet limité à 4 l/s/ha pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et devront correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur/débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

### 4/Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

### 5/Déchets

L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif.

## ARTICLE UK 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

## ARTICLE UK 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

### 6-1 – Règles générales

## REGLEMENT

Si des prescriptions sont mentionnées sur le document graphique, les constructions devront être implantées selon ces prescriptions.

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées qu'en respectant les règles suivantes :

- du côté de l'adresse postale, l'implantation existante est maintenue, les abris de jardins y sont interdits, seules les modifications de façades et/ou l'implantation d'une marquise ou d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée sont admises dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER ;

- du côté qui n'est pas l'adresse postale, le retrait suivant est imposé :

- 1 mètre minimum pour les abris de jardin ;
- 4 mètres pour les autres constructions.

### 6-2 – Règles particulières

En cas de surélévation, les constructions s'implantent dans le prolongement ou en retrait de la construction existante.

Aucune règle d'implantation ne s'impose ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

## ARTICLE UK 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Dans une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes :

### 7-1 – Règles générales

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, les dispositions du UK 7-2 s'appliquent.

### 7-2 – Modalités de calcul du retrait

- Abris de jardin : Retrait d'1 mètre minimum.
- Surélévation : Dans le prolongement ou en retrait de la construction existante. Retrait de 8 mètres minimum en cas de réalisation d'ouverture créant des vues directes.

Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

## REGLEMENT

### 7-3 – Règles particulières

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

### ARTICLE UK 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

#### 8-1 – Règles générales

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins à :

- 4 mètres si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- 8 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.

#### 8-2 – Règles particulières

Les dispositions figurant au UK 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Les dispositions du UK 8-1 ne s'appliquent pas ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

### ARTICLE UK 9 — EMPRISE AU SOL

#### 9-1 – Règles générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.  
Les abris de jardin ne peuvent excéder 6 m<sup>2</sup> par logement.

#### 9-2 – Règles particulières

Pour les constructions situées en-dessous du niveau du sol, il n'est pas fixé de règle.

Les dispositions du UK 9-1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### ARTICLE UK 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 10-1 – Définition de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc., à l'exception des cheminées.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

## REGLEMENT

### 10-2 – Règles générales

La hauteur maximale des constructions est fixée suivant les règles suivantes :

- abris de jardin : la hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage ;
- surélévation : la hauteur est limitée à la hauteur maximale de la construction existante.

### 10-3 – Règles particulières

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

## ARTICLE UK 11 — ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit pour assurer un aspect de qualité. L'utilisation de tôle sur les façades est prohibée pour assurer un aspect de qualité.

Les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France devront être respectées dans le périmètre de la Chapelle Sainte-Thérèse indiquée sur le plan.

### 1/Les surélévations

Les surélévations de toiture doivent être traitées avec soin et réalisées de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction.

### 2/Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent être réalisés de préférence en bois et réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction. Les façades en tôle sont interdites pour assurer un aspect de qualité. Les pentes de toit des abris devront être comprises entre 20° et 35°.

### 3/Les toitures

Pour toutes les toitures, les ouvrages techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la

## REGLEMENT

toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux.

Les pentes de ces toitures devront être comprises entre 35° et 45° et représenter au moins 70 % de la surface, ces directives s'appliquant au niveau de chaque permis de construire.

### 4/Antennes

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 5/Les clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'utilisation de plaques de béton, de claustras, de lisses en PVC, de fils de fer barbelés est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité.

Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 2,00 mètres.

Cependant, pour les clôtures grillagées comportant une partie pleine, celle-ci doit être inférieure ou égale à 1 mètre.

## ARTICLE UK 12 — STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées.

Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement.

Surfaces de stationnement :

Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m minimum doit être prévu pour le stationnement.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements d'affectation.

## **REGLEMENT**

Normes à respecter :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la SURFACE DE PLANCHER.

- Logements : 2 places par logement dont une au moins sous forme de garage construit.
- Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article UK 4 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article UK 13 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.

### **ARTICLE UK 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES**

#### **13-1 – Règles générales**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables (jardin, espaces minéraux sablés) sur 70 % minimum de leur superficie.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

#### **13-2 – Règles particulières**

Les dispositions du UK 13-1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### **SECTION 3 — POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UK 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## REGLEMENT

# ZONE UCa

*La zone UCa correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de la Jonction dont le règlement a été approuvé par délibération du 20 janvier 2000.*

## **TITRE I — DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE**

Le présent Plan d'Aménagement de Zone s'applique à la totalité des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Jonction, située sur le territoire de la commune de Montmagny, dans le département du Val d'Oise. Le périmètre de la ZAC est délimité sur le document graphique.

La superficie totale de la ZAC est d'environ de 21 000 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 2 — PORTEE RESPECTIVE DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Le présent P.A.Z. s'applique dans le périmètre délimité sur le document graphique et desservi par la rue de Villetaneuse et la rue de la Jonction. Il détermine les règles applicables à l'intérieur du périmètre susvisé tant aux personnes physiques qu'aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

Ces règles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de législations spécifiques susceptibles d'avoir effet sur l'occupation et l'utilisation du sol, notamment les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R111-21.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DE LA ZONE**

La ZAC ne comporte qu'une seule zone ZA, qui peut accueillir un programme d'habitat, hébergement, commerces, bureaux, activités, services et équipements publics.

### **ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures à l'application stricte des articles ZA 3 à ZA 13, ZB 3 à ZB 13 du règlement pourront être accordées si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE 5 — CONDITIONS PARTICULIERES**

Les équipements publics d'intérêt général du type : poste de distribution EDF, poste de relèvement ou tout autre équipement de ce type, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les

## REGLEMENT

caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement et les marges d'isolement éventuellement prévus sur le document graphique.

### ARTICLE 6 — DEFINITIONS

#### **Alignement :**

L'alignement est la délimitation des voies publiques au droit des propriétés riveraines.

#### **Limite de reculement :**

La limite de reculement est une limite d'implantation des constructions.

#### **Baie Principale :**

On appelle baies principales, les baies qui assurent une vue directe vers l'extérieur des pièces principales d'habitation ou de bureaux.

#### **Baie secondaire :**

On appelle baies secondaires, les baies qui assurent la vue directe vers l'extérieur des pièces secondaires.

#### **Pièces principales :**

Ce sont les pièces destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue et éventuellement les chambres isolées, ainsi que les cuisines de plus de 12 m<sup>2</sup> de surface habitable.

#### **Pièces secondaires :**

Ce sont les pièces telles que les cuisines de moins de 12 m<sup>2</sup>, salle d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, séchoir, entrée, dégagement et dépendances ainsi que les salles d'activités pouvant se passer d'ouvertures directes sur l'extérieur (salles de conférence, archives, etc.).

#### **Hauteur des bâtiments :**

La hauteur des bâtiments est la différence d'altitude entre le niveau du sol fini des trottoirs (cote moyenne au droit de l'emprise du bâtiment) et le niveau de l'égout de toiture (pour les couvertures à pente), non compris les lucarnes éventuelles, ou le niveau de l'égout du terrasson pour les toitures « brisées » et notamment celles dites « à la mansard », ou le niveau du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Ne sont pas pris en compte les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminée, les locaux techniques et machineries d'ascenseurs, les accès aux toitures terrasses.

#### **Saillie :**

Corps d'ouvrage architectural situé en avant de l'alignement ou du nu de la façade. Les balcons, corbeaux, corniches, enseignes, auvents, contreforts, etc., sont des saillies.

Une saillie de toiture est le débord de l'égout du toit par rapport au nu de la façade qu'il surplombe.

## REGLEMENT

### **TITRE II – REGLEMENT**

#### **ZONE UCa**

Zone destinée à recevoir un programme d'habitat, hébergement, commerces, bureaux, activités, services et équipements publics.

### **SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UCa 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UCa 2 et notamment :

- le stationnement en dehors des espaces prévus à cet effet ;
- les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation de matériaux de récupération,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les exhaussements et affouillements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux mentionnés à l'article UCa 2,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes,
- le stationnement des caravanes,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions abritant des animaux,
- les dépôts de toute nature.

#### **ARTICLE UCa 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitat et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement ;
- les commerces et restaurants ;
- les constructions à usage de bureaux ou de services ;
- les équipements publics ou d'intérêt général ;
- les locaux professionnels ;
- les exhaussements et affouillements du sol nécessités par les travaux d'aménagement ou de construction, ou par l'aménagement paysager des espaces libres, ou par la réalisation du bassin de retenue,
- les clôtures,
- la reconstruction à l'identique avec la SURFACE DE PLANCHER existante avant sinistre ;

Sont également autorisés les équipements techniques nécessaires à la desserte de la zone, ainsi que les logements de fonction et/ou de gardiennage.

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

## REGLEMENT

### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

#### LES RISQUES ET NUISANCES

##### **1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

▪ L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Montmagny précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par 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 à respecter dans ces secteurs.

##### **Voies routières :**

La rue de Villetaneuse est de catégorie 4.

Dans une bande de 30 m pour les voies de catégories 4, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

##### **2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol**

##### **Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice mise en annexe. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

##### **Terrains alluvionnaires compressibles**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont fortement déconseillés.

Ces terrains présentent des risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome.

##### **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.

## REGLEMENT

### **3°) Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.

### **LES PROTECTIONS**

Sans objet.

## **SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UCa 3 — ACCES ET VOIRIE**

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

Les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules d'ordures ménagères et de sécurité.

Les principaux accès automobiles depuis les rues existantes devront être localisés selon les indications portées au document graphique (localisation de principe).

### **ARTICLE UCa 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction devra être desservie par des réseaux d'eau potable, d'assainissement (réseau séparatif), de distribution d'électricité, de téléphone et éventuellement de gaz, raccordés aux réseaux publics ou concédés. Des fourreaux seront posés pour recevoir éventuellement une installation de télédistribution.

L'ensemble des réseaux sera implanté en souterrain dans l'emprise des voies et des cheminements piétons publics ;

Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

### **ARTICLE UCa 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les constructions devront être implantées dans les « aires constructibles » définies au document graphique.

### **ARTICLE UCa 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS EXISTANTS OU PROJETES**

## REGLEMENT

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement des voies ou en retrait de celui-ci.

Rue de Villetaneuse, un nouvel alignement est défini à une distance de 15 mètres de l'alignement situé du côté Est de la voie.

Le long de la rue de la Jonction, les constructions respecteront une limite de reculement correspondant au recul actuel de la façade de l'immeuble mitoyen. L'implantation des nouvelles constructions pourra se faire avec une tolérance d'un mètre en avant ou en arrière par rapport à cette limite ;

Les saillies sont autorisées au-dessus de l'alignement si elles ne dépassent pas une largeur de 0,80 mètre, et sont implantées à une hauteur de plus de 3,50 mètres par rapport au niveau de l'espace public.

### **ARTICLE UCa 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZAC, ET ENTRE LES LOTS MITOYENS**

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.

A – Par rapport aux limites de la ZAC :

Sur les limites aboutissant à une voie publique existante, les constructions peuvent être implantées en mitoyenneté sur une distance de 16 mètres par rapport à l'alignement.

Au-delà de cette distance, les constructions doivent être implantées en retrait, à l'exception des parkings en sous-sol surélevés de moins d'un mètre par rapport au sol naturel.

En cas de retrait, la marge d'isolement, calculée perpendiculairement à la façade concernée, au droit des baies, est au moins égale à la hauteur de la construction diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 4 mètres.

Cette marge d'isolement est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 mètres, pour les parties de façades ne comportant pas de baies principales.

En cas d'indication « prospect réduit » porté au document graphique, les constructions peuvent s'implanter en mitoyenneté ou avec un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la construction ;

B- Par rapport aux limites séparatives entre lots mitoyens :

Les constructions peuvent être implantées en mitoyenneté ou en retrait.

En cas de retrait, la marge d'isolement, calculée perpendiculairement à la façade concernée, au droit des baies, est au moins égale à la hauteur de la construction diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 4 mètres.

Cette marge d'isolement est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades ne comportant pas de baies principales.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

## REGLEMENT

Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

### **ARTICLE UCa 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas de baies principales sur les façades face à l'autre bâtiment.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

### **ARTICLE UCa 9 — EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE UCa 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut dépasser 15 mètres.

Dans le secteur repéré au document graphique « hauteur limitée à 10 mètres », cette hauteur est ramenée à 10 mètres.

### **ARTICLE UCa 11 — ASPECT EXTERIEUR**

Les façades des bâtiments seront réalisées en matériaux assurant une bonne pérennité. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, toutes imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierre, bardage en bac-acier, incrustations de pierres.

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chauffage, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les toitures pourront être soit en terrasses, soit en pente. Dans ce dernier cas, la pente ne pourra excéder 40 %. Les édifices de matériels techniques situés sur les toitures-terrasse devront apparaître sur la demande de permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante de la composition architecturale. Les toitures en pente ne pourront être recouvertes que de tuiles plates, zinc ou bac-acier. Les lucarnes devront avoir des pentes de toiture en harmonie avec celles des toitures principales. Les lucarnes de type « chiens-assis » sont interdites.

Les clôtures éventuelles devront figurer au permis de construire et s'harmoniser avec les constructions.

## REGLEMENT

### ARTICLE UC<sub>a</sub> 12 — STATIONNEMENT

Le nombre de places ou la surface affectée au stationnement par type d'occupation du sol sont les suivants :

Pour les logements collectifs :	Automobiles	Vélos
Studios et 2 pièces :	1 place par logement	1 place par logement
3 et 4 pièces :	1,2 places par logement	2 places par logement
5 pièces et plus	1,5 places par logement	2 places par logement
Logements sociaux	1 place par logement	
Pour les maisons individuelles :	2 places par maison, dont une couverte	
Pour les résidences universitaires :	1 place pour 6 logements	
Pour les professions libérales :	40 % de la SURFACE DE PLANCHER	
Pour les commerces :	16 places pour 1000 m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER	
Pour les marchés :	20 places pour 1000 m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER	
Pour les hôtels :	1 place pour deux chambres	
Pour les équipements publics :	10 places pour 1000 m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER	

Les rampes d'accès aux parkings souterrains seront intégrées aux volumes construits.

### ARTICLE UC<sub>a</sub> 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS

Tous les espaces privés non construits et non réservés à la circulation doivent être aménagés en jardins plantés. Les dalles des parkings enterrés doivent être engazonnées sur au moins 50 % de leur superficie, et paysagées

## REGLEMENT

### **SECTION 3 — POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC<sub>a</sub> 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

La Surface Hors Œuvre Nette (SURFACE DE PLANCHER) admise dans le secteur ZA est au maximum de 20 000 m<sup>2</sup>, y compris les constructions existante.

Le dépassement de la SURFACE DE PLANCHER est interdit.

## **Titre III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AU »**

# ZONE AUa

*Cette zone s'applique au secteur de la Plante des Champs. Elle correspond aux secteurs non urbanisés qui peuvent le devenir si une opération d'aménagement est lancée. Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des logements individuels, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général. L'équipement de cette zone sera pris en charge par la ou les opérations d'aménagement.*

## SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUa 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article AUa 2,
2. Les constructions à usage agricole,
3. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale,
4. Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
5. Les dépôts de toute nature,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
7. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
8. 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.

### ARTICLE AUa 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUa 1, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes :

- les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupés d'habitations, zones d'aménagement concerté sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires,
- l'extension des constructions existantes,
- les aménagements de voies publiques, de pistes cyclables ou piétonnes et de passerelles,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure,
- les équipements publics et d'intérêt général et les aires de stationnement qui y sont liées,

## REGLEMENT

- les installations de chantier nécessaires à la réalisation des équipements autorisés dans la zone,
- la démolition de bâtiments ou de clôtures.

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

## PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

### - LES RISQUES ET NUISANCES

#### 1°) les contraintes liées au sol et au sous-sol

#### **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.

#### 2°) Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.

## LES PROTECTIONS

Sans objet.

## SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUa 3 — ACCES ET VOIRIE

#### 3-1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble (ou de l'ensemble d'immeubles à édifier) selon la zone, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

## REGLEMENT

### 3-2 – Accès

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie, selon les prescriptions de l'Inspection Départementale des Services concernés.

En application de l'article 682 du Code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### 3-3 – Voirie

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les terrains desservis par des voies privées existantes à la date d'approbation du présent règlement ou à créer pourront être constructibles si la voie présente une largeur minimum de 3,50 mètres.

La création de voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

- largeur de la chaussée : 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner dans les deux sens de circulation ;
- largeur de la chaussée : 3,5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les dispositions du AUa 3-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## ARTICLE AUa 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

## REGLEMENT

### 1/Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour éviter les pollutions en cas d'accident ou de sinistre, des vannes d'isolement seront installées sur les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées avant raccordement aux réseaux publics. Les capacités de rétention des eaux d'extinction devront être suffisamment dimensionnées.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics (Eaux usées ou Eaux pluviales).

### 2/Eaux usées

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré-traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### 3/Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics.

Les surfaces nouvellement imperméabilisées auront un rejet limité à 4l/s/ha pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et devront correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur/débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

### 4/Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-public.

## REGLEMENT

### 5/Déchets

L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. Les constructions de locaux de tri sélectif feront obligatoirement l'objet d'une attention particulière pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

### ARTICLE AUa 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

### ARTICLE AUa 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6-1 – Règles générales

Si des prescriptions sont mentionnées sur le document graphique, les constructions devront être implantées selon ces prescriptions.

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées qu'en respectant les règles suivantes :

- Par rapport à l'alignement, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres ;
- Par rapport aux limites d'emprises des voies privées, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres. Cependant, les constructions pourront être implantées à moins de 5 mètres s'il ne s'agit pas de façades principales et s'il n'y a pas de vue directe ;
- Les constructions doivent également tenir compte de l'implantation des façades des constructions voisines afin de s'harmoniser avec celles-ci.

#### 6-2 – Règles particulières

Les aménagements tels que les perrons, marquises, auvents, sas d'entrée d'une SURFACE DE PLANCHER de moins de 5 m<sup>2</sup>, sont autorisés à l'avant des constructions même si elles ne respectent pas l'article AUa 6-1, sans toutefois pouvoir se situer dans une bande de 2,50 mètres par rapport à l'alignement.

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

### ARTICLE AUa 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

#### 7-1 – Règles générales

Dans une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes :

## REGLEMENT

En cas d'implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies, les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites, soit en retrait. Toutefois, la longueur totale des implantations en limite séparative ne peut excéder 12 mètres par limite.

En cas d'implantation par rapport aux autres limites, les constructions doivent être réalisées en retrait.

En cas de retrait, les dispositions du AUa 7-2 s'appliquent.

Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

### **7-2 – Modalités de calcul du retrait**

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Lorsque la façade (ou une partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture sur une construction existante créant des vues directes.

- Abris de jardin : Retrait d'1 mètre minimum.

### **7-3 – Règles particulières**

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

## **ARTICLE AUa 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8-1 – Règles générales**

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins à :

- 4 mètres si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
- 8 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.

## REGLEMENT

### 8-2 – Règles particulières

Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux ouvrages de distribution électrique.

### ARTICLE AUa 9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 40 % maximum.

Les abris de jardin ne peuvent excéder 6 m<sup>2</sup> par logement.

### ARTICLE AUa 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 10-1 – Définition de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc., à l'exception des cheminées.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

#### 10-2 – Règles générales

La hauteur maximale des constructions est fixée suivant les règles suivantes :

- la hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit ;
- toute construction nouvelle doit s'inscrire dans ce gabarit, et doit respecter le nombre de niveau maximum de R + 1 + Combles ;
- abris de jardin : la hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage ;

#### 10-3 – Règles particulières

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

### ARTICLE AUa 11 — ASPECT EXTERIEUR

#### Aspect général

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.

## REGLEMENT

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### Aspect des matériaux

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les tôles ondulées, les matériaux de fortune, sont interdits. L'emploi à nu de matériaux de construction destinés à recevoir un parement de finition (enduit, bardage,...) n'est pas autorisé sans mise en œuvre de cette finition.

Les constructions en bois sont autorisées si elles sont conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel.

### Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent être réalisés de préférence en bois et réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction. Les façades en tôle sont interdites. Les pentes de toit des abris devront être comprises entre 20° et 35°.

### Les clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'utilisation de plaques de béton, de claustras, de lisses en PVC, de fils de fer barbelés est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité.

Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 2 mètres pour les clôtures grillagées ou ne comportant qu'une partie pleine inférieure à 1 mètre ;
- 1,80 mètre pour les clôtures pleines.

## **ARTICLE AUa 12 — STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4 – 5 – 6 – 7) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement.

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées.

Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement.

## REGLEMENT

Surfaces de stationnement :

Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m minimum doit être prévu pour le stationnement.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements d'affectation.

Normes à respecter :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la SURFACE DE PLANCHER.

- Logements : 2 places par logement dont une au moins sous forme de garage construit.
- Logements à caractère social : 1 place par logement.
- Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article AUa 4 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article AUa 13 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.

### **ARTICLE AUa 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES**

Les parties de terrain non construites, aménagées et ouvertes au public, non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement plantées et traitées de façon paysagère.

La mise en place des plantations devra être exécutée au plus tard lors de la première saison appropriée suivant la réception provisoire des locaux.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

### **SECTION 3 — POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUa 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

# ZONE AU<sub>b</sub>

*Cette zone s'applique aux secteurs du Marais et de la Plante des Champs. Elle correspond aux secteurs non urbanisés qui peuvent le devenir si une opération d'aménagement est lancée. Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des logements individuels ou collectifs, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général. L'équipement de cette zone sera pris en charge par la ou les opérations d'aménagement.*

## SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU<sub>b</sub> 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article AU<sub>b</sub> 2,
2. Les constructions à usage agricole,
3. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale,
4. Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
5. Les dépôts de toute nature,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
7. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
8. 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.

### ARTICLE AU<sub>b</sub> 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU<sub>b</sub> 1, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes :

- les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupés d'habitations, zones d'aménagement concerté sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires,
- les aménagements de voies publiques, de pistes cyclables ou piétonnes et de passerelles,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure,
- les équipements publics et d'intérêt général et les aires de stationnement qui y sont liées,

## REGLEMENT

- les installations de chantier nécessaires à la réalisation des équipements autorisés dans la zone,
- la démolition de bâtiments ou de clôtures.

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

## PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

### - LES RISQUES ET NUISANCES

**Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :**

#### **1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Montmagny précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par 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 à respecter dans ces secteurs.

#### **Voie ferrée :**

La ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2.

Dans une bande de 250 m pour la ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers (catégorie 2), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions situées en annexe du présent règlement.

#### **2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol**

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.

#### **3°) Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.

## LES PROTECTIONS

Sans objet.

## REGLEMENT

### SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AUb 3 — ACCES ET VOIRIE

##### 3-1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble (ou de l'ensemble d'immeubles à édifier) selon la zone, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

##### 3-2 – Accès

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie, selon les prescriptions de l'Inspection Départementale des Services concernés.

En application de l'article 682 du Code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

##### 3-3 – Voirie

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les terrains desservis par des voies privées existantes à la date d'approbation du présent règlement ou à créer pourront être constructibles si la voie présente une largeur minimum de 3,50 mètres.

La création de voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

- largeur de la chaussée : 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner dans les deux sens de circulation ;
- largeur de la chaussée : 3,5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## REGLEMENT

Les dispositions du AUb 3-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### **3 -4– Sentes et chemins piétonniers**

Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage 1/1 devront être préservés en application de l'article L 123-6-1 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

## **ARTICLE AUb 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

### **1/Assainissement**

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants devra être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement seront réalisés dans les propriétés.

Pour éviter les pollutions en cas d'accident ou de sinistre, des vannes d'isolement seront installées sur les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées avant raccordement aux réseaux publics. Les capacités de rétention des eaux d'extinction devront être suffisamment dimensionnées.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics (Eaux usées ou Eaux pluviales).

### **2/Eaux usées**

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré-traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

## REGLEMENT

### 3/Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics.

Les surfaces nouvellement imperméabilisées auront un rejet limité à 4l/s/ha pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et devront correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur/débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

### 4/Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

### 5/Déchets

L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. Les constructions de locaux de tri sélectif feront obligatoirement l'objet d'une attention particulière pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

## ARTICLE AUb 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

## ARTICLE AUb 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6-1 – Règles générales

Si des prescriptions sont mentionnées sur le document graphique, les constructions devront être implantées selon ces prescriptions.

## REGLEMENT

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées qu'en respectant les règles suivantes :

- Par rapport à l'alignement, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres ;
- Par rapport aux limites d'emprises des voies privées, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres. Cependant, les constructions pourront être implantées à moins de 5 mètres s'il ne s'agit pas de façades principales et s'il n'y a pas de vue directe ;
- Les constructions doivent également tenir compte de l'implantation des façades des constructions voisines afin de s'harmoniser avec celles-ci.

### 6-2 – Règles particulières

Les aménagements tels que les perrons, marquises, auvents, sas d'entrée d'une SURFACE DE PLANCHER de moins de 5 m<sup>2</sup>, sont autorisés à l'avant des constructions même si elles ne respectent pas l'article AUb 6-1, sans toutefois pouvoir se situer dans une bande de 2,50 mètres par rapport à l'alignement.

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

## ARTICLE AUb 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

### 7-1 – Règles générales

Dans une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes :

En cas d'implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies, les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites, soit en retrait. Toutefois, la longueur totale des implantations en limite séparative ne peut excéder 12 mètres par limite.

En cas d'implantation par rapport aux autres limites, les constructions doivent être réalisées en retrait.

En cas de retrait, les dispositions du AUb 7-2 s'appliquent.

Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

### 7-2 – Modalités de calcul du retrait

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2,50 mètres.

## REGLEMENT

Lorsque la façade (ou une partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture sur une construction existante créant des vues directes.

### **7-3 – Règles particulières**

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

## **ARTICLE AUb 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8-1 – Règles générales**

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins de 4 mètres.

### **8-2 – Règles particulières**

Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux ouvrages de distribution électrique.

## **ARTICLE AUb 9 — EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est fixée à 60 % maximum.

Les abris de jardin ne peuvent excéder 6 m<sup>2</sup> par logement.

## **ARTICLE AUb 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10-1 – Définition de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc., à l'exception des cheminées.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

### **10-2 – Règles générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée suivant les règles suivantes :

- la hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50 mètres à l'égout du toit ;

## REGLEMENT

- toute construction nouvelle doit s'inscrire dans ce gabarit, et doit respecter le nombre de niveau maximum de R + 2 + Combles ;
- abris de jardin : la hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage ;

### 10-3 – Règles particulières

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

### ARTICLE AUb 11 — ASPECT EXTERIEUR

#### Aspect général

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### Aspect des matériaux

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les tôles ondulées, les matériaux de fortune, sont interdits. L'emploi à nu de matériaux de construction destinés à recevoir un parement de finition (enduit, bardage,...) ne sont pas autorisés sans mise en oeuvre de cette finition.

Les constructions en bois sont autorisées si elles sont conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel.

#### Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent être réalisés de préférence en bois et réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction. Les façades en tôle sont interdites. Les pentes de toit des abris devront être comprises entre 20° et 35°.

#### Les clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'utilisation de plaques de béton, de claustras, de lisses en PVC, de fils de fer barbelés est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité.

Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

## REGLEMENT

- 2 mètres pour les clôtures grillagées ou ne comportant qu'une partie pleine inférieure à 1 mètre ;
- 1,80 mètre pour les clôtures pleines.

### ARTICLE AUb 12 — STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4 – 5 – 6 – 7) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement.

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées.

Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement.

#### Surfaces de stationnement :

Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m minimum doit être prévu pour le stationnement.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements d'affectation.

#### Normes à respecter :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la SURFACE DE PLANCHER.

- Logements : 2 places par logement dont une au moins sous forme de garage construit.
- Logements à caractère social : 1 place par logement.
- Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).

## **REGLEMENT**

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article AUb 4 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article AUb 13 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.

### **ARTICLE AUb 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES**

Les parties de terrain non construites, aménagées et ouvertes au public, non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement plantées et traitées de façon paysagère.

La mise en place des plantations devra être exécutée au plus tard lors de la première saison appropriée suivant la réception provisoire des locaux.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

### **SECTION 3 — POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUb 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

# ZONE AU<sub>p</sub>

*Zone à urbaniser pour de l'habitat adapté et une aire d'accueil, ne disposant pas de tous les équipements nécessaires et nécessitant la réalisation d'une opération d'ensemble.*

## SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU<sub>p</sub> 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations autres que celles autorisées à l'article 2.

### ARTICLE AU<sub>p</sub> 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées :

- l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté
- toutes les constructions nécessaires aux aménagements autorisés
- les locaux techniques liés à la voirie et aux réseaux divers
- le stationnement des caravanes
- les clôtures
- Les réseaux publics et assimilés.

## PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

### LES RISQUES ET NUISANCES

Le constructeur devra respecter deux types de contraintes :

- 1) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans les communes de Montmagny et de Groslay précise, pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet (routières, ferroviaires) sur le territoire des communes :

- le classement dans une des cinq catégories définies par 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 à respecter dans ces secteurs :

#### **Voies routières :**

La RD 193 E (avenue Maurice Utrillo) est de catégorie 4

Dans une bande de 250 mètres pour les voies de catégorie 2, de 100 mètres pour les voies de catégorie 3 et de 30 mètres pour les voies de catégorie 4, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## REGLEMENT

### **Voies ferrées :**

La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1.

Dans une bande de 300 mètres pour la ligne de la grande ceinture de Paris, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions situées en annexe du présent règlement.

### 2) Les contraintes liées au sol et au sous-sol

**Terrains alluvionnaires compressibles :** un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur.

Dans ces zones, les sous-sols et l'assainissement individuel sont interdits.

Ces terrains présentent des risques de tassement de sol sous la charge de constructions, même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes les mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice en annexe.

**Risque de mouvement de terrain différentiel, consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :** il incombe aux constructeurs de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique en annexe.

### 3) Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe V.

## SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUp 3 — ACCES ET VOIRIE

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

#### - **ACCES**

Pour être aménageable et constructible, tout terrain doit présenter un accès sur voie publique.

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

#### - **VOIRIE**

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

## REGLEMENT

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Aucune longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers n'est imposée si la conception générale du projet et la qualité de l'aménagement prévu le justifient.

### ARTICLE AU<sup>p</sup> 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### 2) Assainissement

##### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau ou si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public, l'assainissement individuel peut être autorisé si la nature du sol le permet. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### **b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux. Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration sur la parcelle...) doivent être systématiquement recherchées.

Toute installation et construction doivent faire l'objet d'une limitation et d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante.

Les eaux pluviales des voiries devront être traitées dans un séparateur d'hydrocarbures avant rejet sur le réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvements, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

## REGLEMENT

### 3) Autres réseaux

#### **a) Electricité, téléphone :**

Pour toute installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent obligatoirement être enterrés.

#### **b) Réseaux de gaz et assimilé :**

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de GRTgaz, il est nécessaire de consulter « GRTgaz – Région Val de Seine – Agence Ile-de-France Nord – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS Cedex » (voir l'annexe sur les canalisations de transport de gaz et assimilé).

#### **c) Collecte des déchets :**

Un espace destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété. Les locaux de collecte des déchets doivent être intégrés dans l'environnement.

### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription.

### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies.

### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune prescription.

### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 9 — EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **5m**.

### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 11 — ASPECT EXTERIEUR**

## **REGLEMENT**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou modifier devra tenir compte de l'environnement existant et s'y inscrire harmonieusement.

Les matériaux de façade seront de teinte neutre, s'harmonisant avec l'environnement naturel.

Les toitures pourront être à deux versants de 35° maximum. La couleur des matériaux devra se fondre le plus possible dans l'environnement naturel.

Les différents types de baies dans une même construction devront être limités en nombre.

Les clôtures pourront être grillagées et doublées de haies vives. Toute couleur s'harmonisant avec l'environnement naturel est autorisée, à l'exception des couleurs criardes et du blanc.

### **ARTICLE AUp 12 — STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Lors de toute modification des installations autorisées, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

### **ARTICLE AUP 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES**

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires de stationnement et voies privées doivent être plantées, les plantations concourant à la délimitation et à l'utilisation des espaces.

Les voies d'accès, aires de manœuvre stationnements situés à proximité des limites parcellaires pourront être plantées de haies vives d'essences locales naturelles.

## **SECTION 3 — POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUp 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription.

## Titre IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « N »

# ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend un secteur NL qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 2 qui permettent de réaliser des équipements publics, notamment dans le Domaine de la Butte Pinson, mais également d'autoriser des abris de jardins pour préserver une vocation de culture, d'arboriculture ou de jardins familiaux.

## SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les utilisations qui ne sont pas liées directement à la préservation et à la mise en valeur des sites (constructions à usage d'activités, de bureaux, à usage d'habitation...),
2. Les activités de loisir sauf celles autorisées à l'article N2 dans le secteur NL,
3. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
4. Le stationnement des caravanes,
5. Le stationnement de caravanes isolées au sens de l'article R.443-4 et R.443-5 du Code de l'Urbanisme,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
7. Les dépôts de toute nature,
8. 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.

### ARTICLE N 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

#### 2-1 – Pour tous les secteurs (N et NL)

Sont admises sous conditions :

- les constructions y compris celles à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse de logement de gardien, ou de locaux d'hébergement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, dans la limite d'une SURFACE DE PLANCHER de 100 m<sup>2</sup>,
- les constructions ou installations légères sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public liés aux activités sportives, de plein air

## REGLEMENT

- ou de loisirs, et notamment les panneaux d'information, les abris à vélos, les kiosques d'information, les implantations d'équipements pour l'accueil des handicapés moteur (plateforme élévatrice, etc.),
- les aménagements des bâtiments existants pour permettre le fonctionnement des activités autorisées,
- les aménagements de pistes cyclables ou piétonnes et de passerelles,
- les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires, notamment ceux de la Tangentielle Nord.

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

### 2-2 – Secteurs NL

Sont admises sous conditions également dans les secteurs NL :

- les extensions mesurées des bâtiments existants en vue de créer des espaces de fonctionnement et d'accueil du public,
- la construction d'équipements publics d'intérêt général pour la mise en valeur du site, équipements qui ne sauraient être édifiés en zone d'habitation,
- la démolition de bâtiments vétustes,
- les parcs de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées,
- les activités de loisir, comme les poney-clubs ou les élevages de chevaux,
- les constructions d'abris de jardin dans la limite de 6 m<sup>2</sup>,
- les constructions d'équipement d'intérêt général nécessaires à l'alimentation en eau, en gaz ou en électricité, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec la préservation et à la mise en valeur des sites.

Les constructions et utilisations non mentionnées et non visées par l'article N 1 sont admises et non soumises à condition.

### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (zones N et NL)

#### - LES RISQUES ET NUISANCES

**Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :**

#### **1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Montmagny précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par 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 à respecter dans ces secteurs.

## REGLEMENT

### **Voie routière :**

La RN 1 : 2 (*Route de Calais*) est de catégorie 4.

La RD 193 E : 2 (*avenue Maurice Utrillo, la rue de Villetaneuse, la rue Jean Missout, la rue Jules Ferry*) sont de catégorie 4.

Dans une bande de 30 m pour les voies de catégorie 4, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### **Voie ferrée :**

La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1.

Dans une bande de 300 m pour la ligne de la grande ceinture de Paris (catégorie 1), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions situées en annexe du présent règlement.

## **2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol**

### **Risque d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines abandonnées**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains liés à la présence de carrières souterraines abandonnées.

Dans ces secteurs, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'avis du service de l'Etat compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

### **Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice mise en annexe. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

### **Terrains alluvionnaires compressibles**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont fortement déconseillés.

## REGLEMENT

Ces terrains présentent des risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome.

### **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.

### **3°) Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.

## **LES PROTECTIONS**

### **1°) Espaces boisés classés**

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements. Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit dans les espaces boisés classés et toute coupe et abattage d'arbre est soumis à autorisation préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF).

### **1°) Vestiges archéologiques**

Le site de la Redoute de la Butte Pinson (fortification de Paris à la fin du XIX<sup>ème</sup> s.) présente un intérêt justifiant une préservation en place impérative.

Il est rappelé que les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance 45.2092 du 13 septembre 1945 et complétée par la loi 80.532 du 15 juillet 1980.

Les constructions peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

## **SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 — ACCES ET VOIRIE**

#### **3-1 - Desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble (ou de l'ensemble d'immeubles à édifier) selon la zone, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les

## REGLEMENT

moyens d'approche permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

### 3-2 – Accès

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie, selon les prescriptions de l'Inspection Départementale des Services concernés.

En application de l'article 682 du Code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### 3-3 – Voirie

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

Les dispositions du N 3-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### 3-4 – Sentes et chemins piétonniers

Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage 1/1 devront être préservés en application de l'article L 123-6-1 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

## ARTICLE N 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement, d'eaux pluviales et d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de desserte par le réseau public et seulement dans ce cas, un système autonome conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, les systèmes autonomes sont interdits dans les zones de gypse.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

## REGLEMENT

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

### 1/Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants devra être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement seront réalisés dans les propriétés.

Pour éviter les pollutions en cas d'accident ou de sinistre, des vannes d'isolement seront installées sur les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées avant raccordement aux réseaux publics. Les capacités de rétention des eaux d'extinction devront être suffisamment dimensionnées.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics (Eaux usées ou Eaux pluviales).

### 2/Eaux usées

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré-traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### 3/Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics.

Les surfaces nouvellement imperméabilisées auront un rejet limité à 4l/s/ha pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et devront correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur/débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

## REGLEMENT

### **4/Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)**

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

### **5/Déchets**

L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. Les constructions de locaux de tri sélectif feront obligatoirement l'objet d'une attention particulière pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE N 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription.

## **ARTICLE N 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans une bande de 10 mètres le long du sentier de la Ferme du Four, toute construction est interdite.

## **ARTICLE N 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 4 m ;
- dans les autres cas, la distance à la limite séparative comptée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment y compris saillies, doit être au moins égale à 2,5 m.

Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

## REGLEMENT

### **ARTICLE N 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **8-1 – Règles générales**

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins de 4 mètres.

#### **8-2 – Règles particulières**

Les dispositions figurant au N 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Les dispositions du N 8-1 ne s'appliquent pas ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

### **ARTICLE N 9 — EMPRISE AU SOL**

#### **9-1 – Règles générales**

L'emprise au sol est fixée à 30 % maximum.

Les abris de jardin ne peuvent excéder 6 m<sup>2</sup>.

#### **9-2 – Règles particulières**

Les dispositions figurant au N 9-1 ne s'appliquent pas aux installations liées au stockage et à la distribution d'eau potable.

### **ARTICLE N 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au point haut de la toiture, est limitée à la hauteur des constructions existantes à proximité.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres.

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

### **ARTICLE N 11 — ASPECT EXTERIEUR**

#### Aspect général

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçue de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

## REGLEMENT

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### Aspect des matériaux

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit pour assurer un aspect esthétique soigné et s'intégrer à l'environnement naturel.

Les tôles ondulées, les matériaux de fortune, sont interdits pour assurer un aspect de qualité.

Les constructions en bois sont autorisées si elles sont conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel.

### Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent être réalisés de préférence en bois et réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction. Les façades en tôle sont interdites. Les pentes de toit des abris devront être comprises entre 20° et 35°.

## ARTICLE N 12 — STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4 – 5 – 6 – 7) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement.

## ARTICLE N 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES

Les plantations existantes devront être maintenues et entretenues. Le cas échéant, si elles doivent être remplacées, elles le seront par des plantations au moins équivalentes. Les arbres de haute tige seront remplacés par des arbres de haute tige.

Les parties de terrain non construites, aménagées et ouvertes au public, non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement plantées et traitées de façon paysagère.

La mise en place des plantations devra être exécutée au plus tard lors de la première saison appropriée suivant la réception provisoire des locaux.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

## **REGLEMENT**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit dans les espaces boisés classés et toute coupe et abattage d'arbre est soumis à autorisation préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF).

### **SECTION 3 — POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

REGLEMENT

# ANNEXES

## **PROTECTIONS ET RISQUES**

### **LES CONTRAINTES DU SOL ET DU SOUS-SOL**

Il convient de distinguer deux catégories de contraintes :

- les contraintes fortes qui mettent en cause la sécurité des personnes et des biens ;
- les contraintes de moindres importances dites « secondaires » qui peuvent néanmoins provoquer des dégâts aux constructions.

Pour chacun de ces risques mentionnés ci-après sont indiquées les mesures appropriées en fonction du type de contraintes.

#### **1- LES CONTRAINTES FORTES**

##### **1-1 – Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse :**

Le gypse, ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ce sont ces cavités naturelles qui sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus de gypse. Cette instabilité peut prendre trois aspects principaux :

- l'effondrement du terrain, de 1 à 3 mètres de diamètres et parfois plus d'un mètre de profondeur, lorsque les cavités sont de petit volume, ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la remontée du vide) ;
- l'affaissement de terrain, déformation de la surface, qui peut atteindre plusieurs décimètres, lorsque les cavités sont de petits volumes, ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la retombée du vide) ;
- la perte des caractéristiques mécaniques (taux de travail admissible), représente la manifestation ultime de petits vides situés à grande profondeur qui décompressent les terrains jusqu'en surface.

##### **Précautions :**

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque afin qu'ils prennent les dispositions suivantes :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements de sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes ;
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement. C'est ainsi que, la dissolution du gypse étant favorisée par la circulation souterraine, elle-même liée à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface, l'assainissement autonome est à éviter. L'assainissement collectif et l'adduction d'eau doivent être traités avec le plus grand soin pour éviter les pertes de réseaux ;
- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse, et donc la dissolution de celui-ci ;
- il convient en outre d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment.

## REGLEMENT

### **1-2 - Plan de Prévision des Risques relatifs aux carrières souterraines abandonnées (P.P.R.)**

Trois carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Les périmètres de risques liés à la présence de ces carrières institués en application de l'ancien art. R 111-3 du Code de l'Urbanisme valent P.P.R., lesquels constituent des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les zones de carrières abandonnées.

#### **Précautions :**

Dans ce secteur tout projet d'urbanisation doit être soumis à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières de Versailles.

### **1-3 Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

Le règlement, à l'article 2 de toutes les zones précise que la commune a fait l'objet d'un arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle pour cause de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer, dans les secteurs concernés, la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche technique jointe en annexe.

## **2 - CONTRAINTES SECONDAIRES**

### **2-1 – Risque de tassement de terrain liés à des sols compressibles**

La partie basse de la plaine comporte des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg/cm<sup>2</sup>). De plus une nappe aquifère se tient à moins d'un mètre de profondeur.

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, ces terrains qui présentent un risque de tassement de sol sous la charge de constructions même légères.

#### **Précautions :**

Toute occupation des sols dans cette zone doit être précédée d'une étude spécifique visant à reconnaître le taux de travail admissible du sol et le risque de tassement.

De plus, en raison de la faible profondeur de la nappe aquifère, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome y sont interdits.

### **2 — 2- Risque d'affaissement :**

La dissolution du gypse, peu profonde et limitée en volume, n'engendre que des déformations et des pertes de résistance du sol en surface. Ce sont des zones où les biens peuvent être endommagés.

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les zones à risques d'affaissement.

#### **Précautions :**

Dans les secteurs soumis à ces risques, il serait opportun de pratiquer une étude de sol visant la reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse, ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci et d'interdire l'assainissement autonome.

## REGLEMENT

# DEFINITIONS

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisées dans le présent règlement.

### Accès et voie nouvelle

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

### Affouillement de sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### Alignement par rapport aux voies

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

### Bâtiment annexe

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à l'usage de garage, abri de jardin, remise en bois, etc. ;
- une construction non contiguë à une construction principale.

### Contigües (constructions)

Au titre du présent règlement, les ouvrages en infrastructures (parking, caves...) sont pris en compte pour déterminer si deux constructions sont contigües.

### COS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette susceptible d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour un 1 m<sup>2</sup> de terrain, soit pour un terrain de 400 m<sup>2</sup>, une surface hors œuvre nette de 200 m<sup>2</sup> (400 x 0,5 = 200).

### Déclaration d'utilité publique

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet a été soumis à une enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### Droit de préemption urbain

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

## REGLEMENT

Dans toute commune dotée d'un PLU approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Le droit de préemption urbain peut aussi s'appliquer sur tout ou partie des zones situées dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le droit de préemption est établi de plein droit dans les parties de Zones d'Aménagement différé situées dans une zone urbaine ou à urbaniser couverte par un PLU.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

### Emplacement réservé

Emprise de terrain privé qui est réservé dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

### Emprise au sol

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords des toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol,...

### Espace Boisé Classé

Protection particulière instituée par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

### Espaces Paysagers Remarquables

Protection particulière instaurée au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes d'arbres et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers.

### Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### Façade

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite de l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite, un pignon constitue une façade.

### Hauteur au faîtage

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues, par rapport au terrain naturel.

### Hauteur à l'égout

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel. Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

## REGLEMENT

### Installations classées

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentant le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le plus important.

### Lotissement

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

### Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

### Mise en demeure d'acquérir

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le PLU est approuvé.

### Murs de soutènement

Murs réalisés pour s'opposer au glissement d'un terrain meuble en surélévation.

### Notion d'ouvertures créant des vues directes

Sont considérées comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 mètre du terrain naturel ;
- les lucarnes
- les châssis de toit situés à moins de 1,90 m du plancher.

Ne sont pas considérées comme constituant des vues directes ou des baies de pièce habitables au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures de salle de bains, WC et escaliers ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel ;

## REGLEMENT

- la modification des vues directes et baies existantes ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas agrandissement.

Pour ces exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

### Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UGa, secteur dans lequel l'implantation des bâtiments sera différente de celle de la zone UG).

### Servitudes d'utilité publique

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédure d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

### SURFACE DE PLANCHER

C'est la Surface Hors Œuvre Brute qui correspond à l'addition de tous les niveaux de plancher mesurés au nu des extérieurs des murs.

### SURFACE DE PLANCHER

C'est la Surface Hors Œuvre Nette qui correspond à la surface hors œuvre brute de laquelle on déduit les surfaces telles que les surfaces de plancher situées sous le plafond inférieur à 1,80 mètres, les garages et certains locaux en sous-sol. Ces déductions sont fixées par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme et le décret n° 77-739 du 7 juillet 1977.

### Stationnement – Caractéristiques des places

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centres commerciaux :
- 5,00m x 2,50m + 7,00m de dégagement
- Emplacements privés : 5,00m x 2,50m + 5m de dégagement
- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
- places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
- places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

## REGLEMENT

### TERRAIN

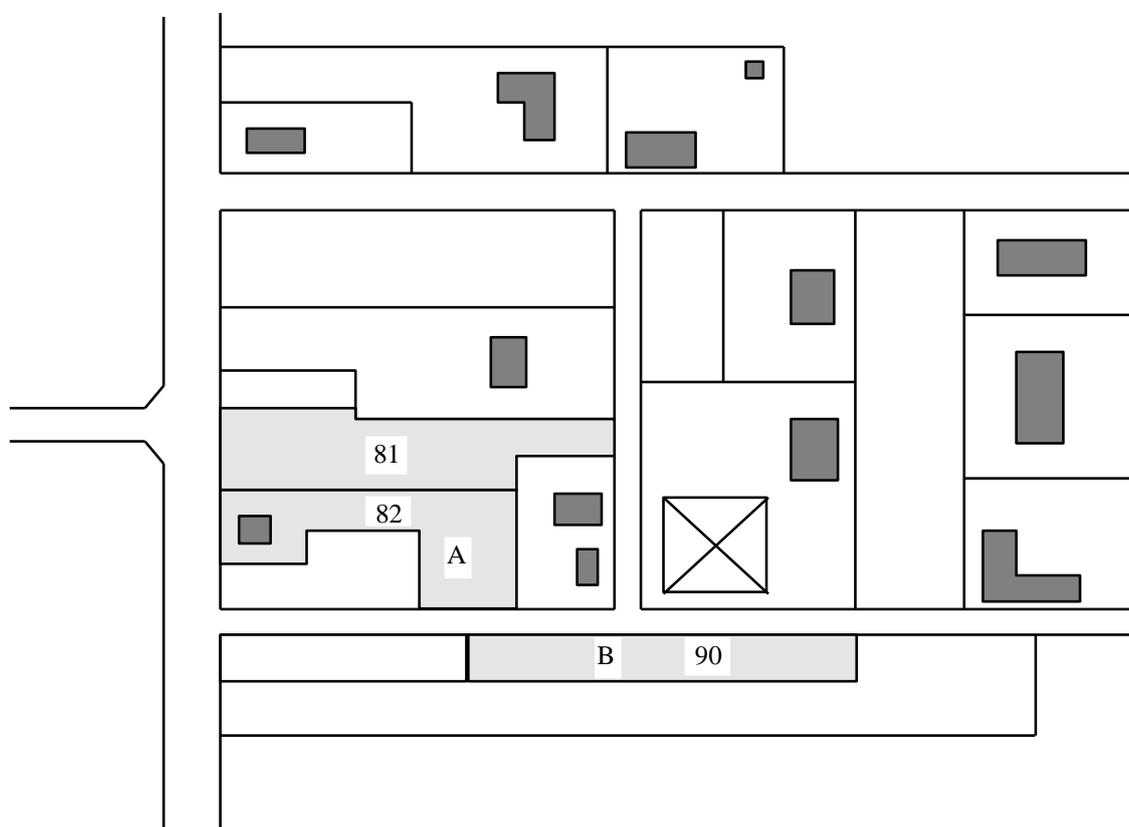
Il convient de distinguer :

- *La parcelle :*

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

- *Le terrain ou l'unité foncière :*

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

## REGLEMENT

### ● Superficie du terrain :

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc. est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

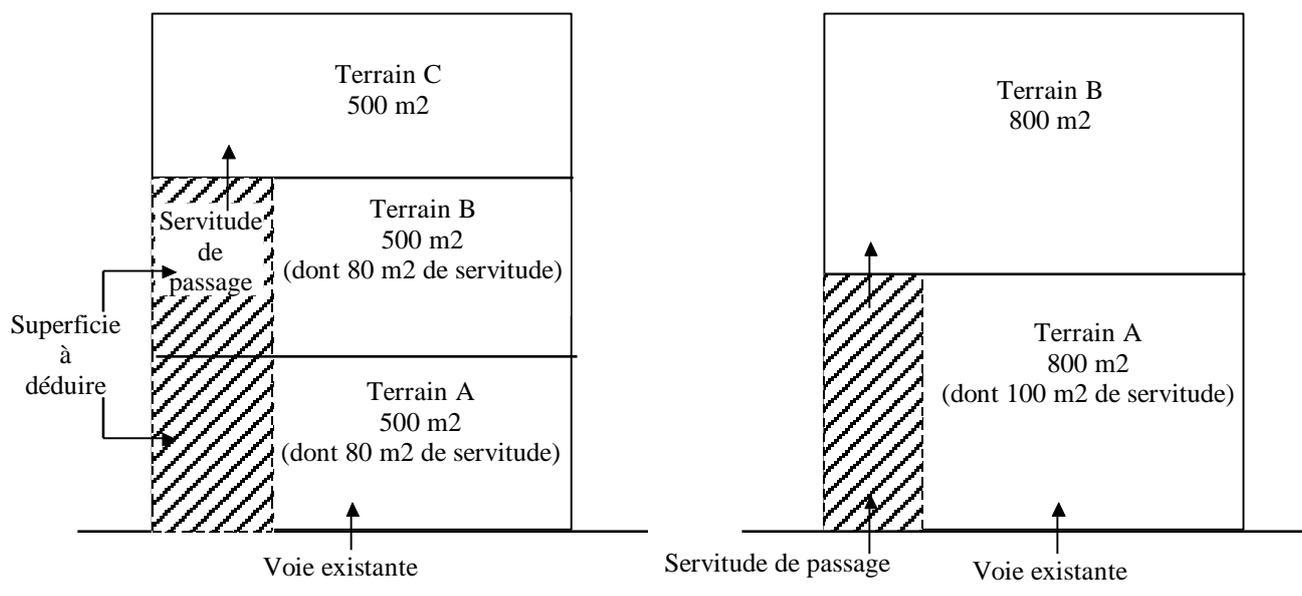
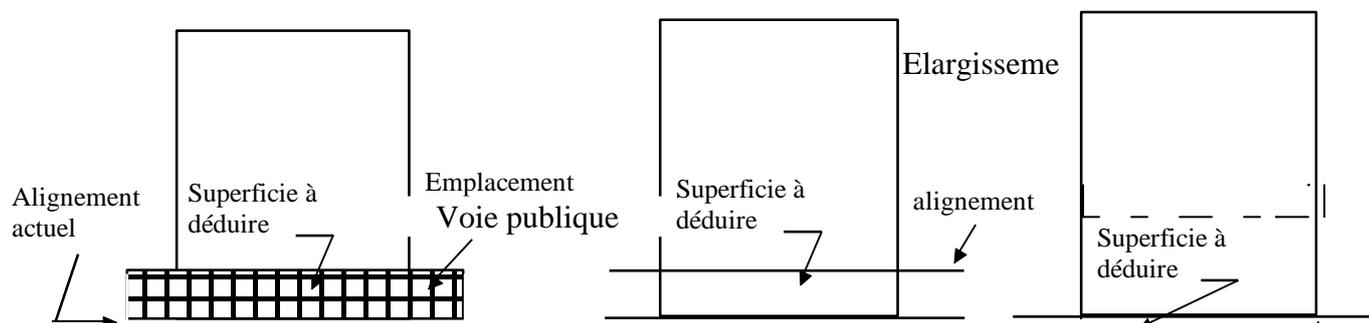
L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art.R332.15 du code de l'urbanisme).

2°) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme)

### ● Superficie de terrain déterminant les droits à construire

## REGLEMENT

### Voirie :



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

## REGLEMENT

### VOIRIE

- *Voie publique :*

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

- *Voirie privée :*

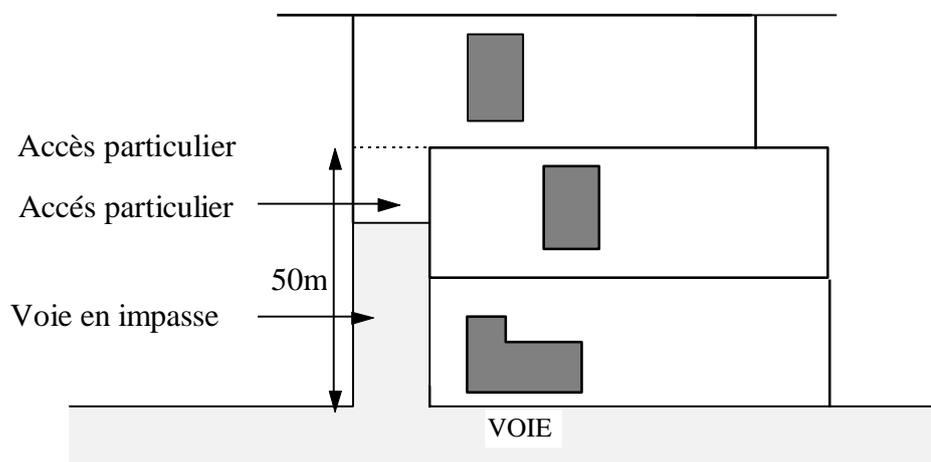
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

- *Voie en impasse :*

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



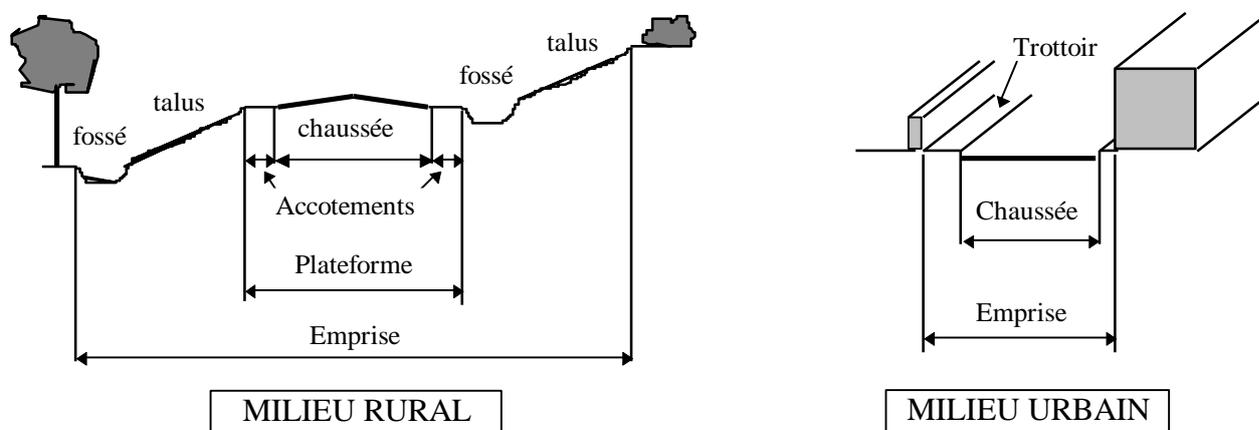
### Zone non aedificandi

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

### Emprise et plate-forme d'une voie

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

## REGLEMENT



### Zonage

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N...).

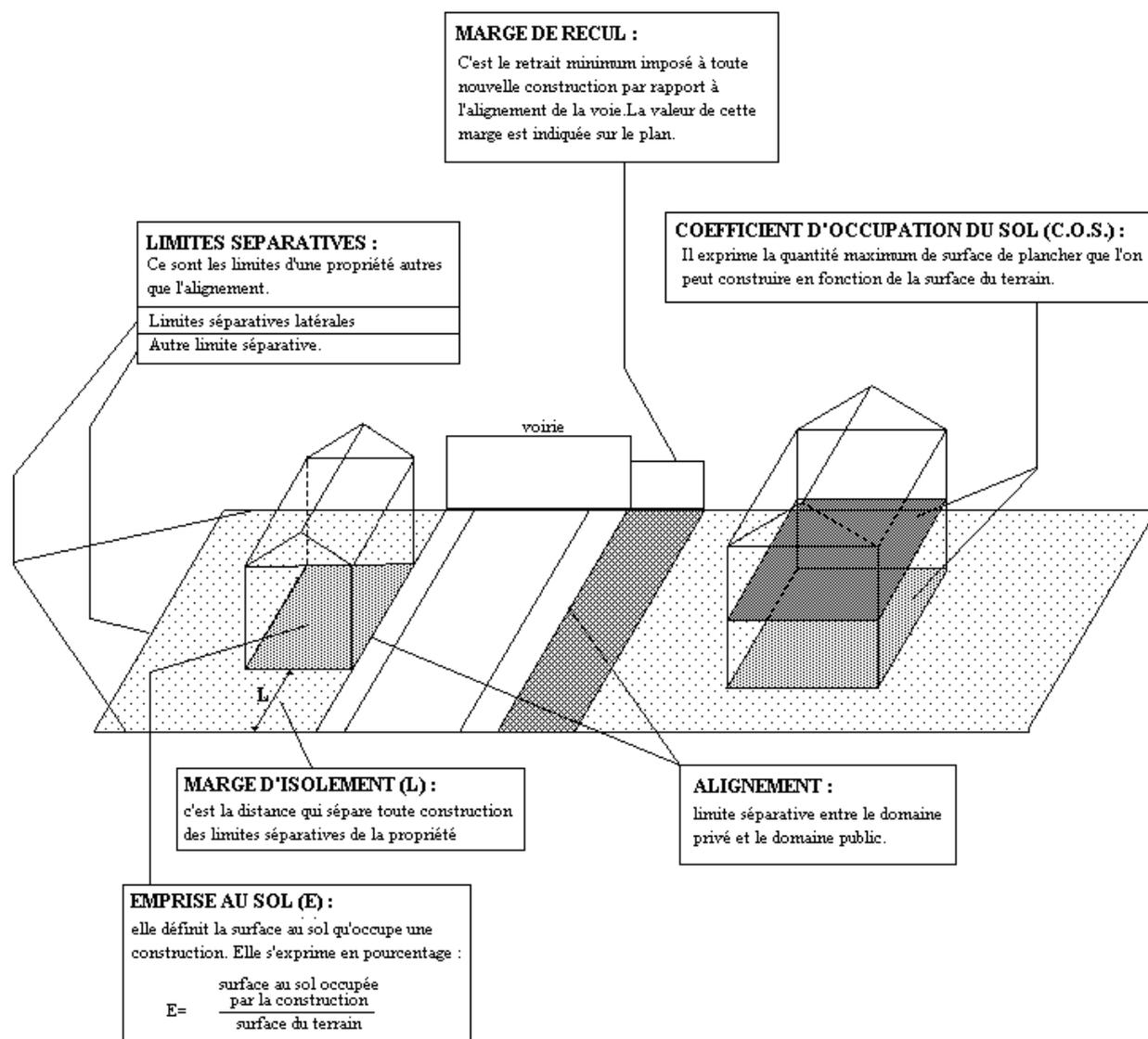
Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

### Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N...).

## REGLEMENT

### Implantation, forme et volume des constructions



Voir définitions et exemples pages suivantes.

#### ● Implantation des constructions par rapport aux voies

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc.).

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou

## REGLEMENT

prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc.).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

### ● *Limites séparatives :*

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

## REGLEMENT

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

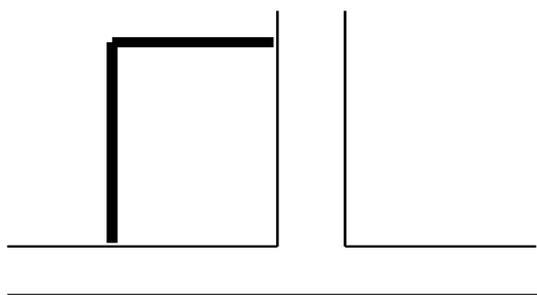


Fig 1

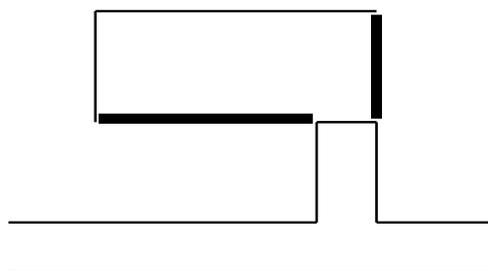


Fig 2

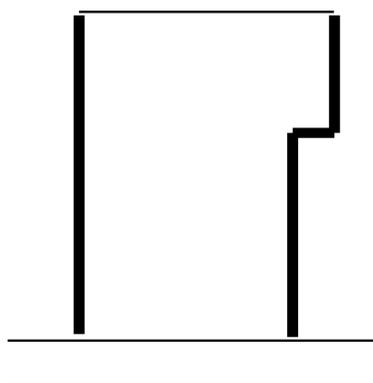


Fig 3

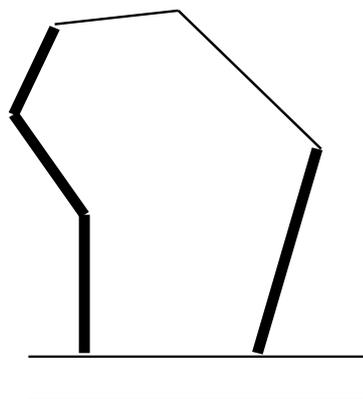


Fig 4

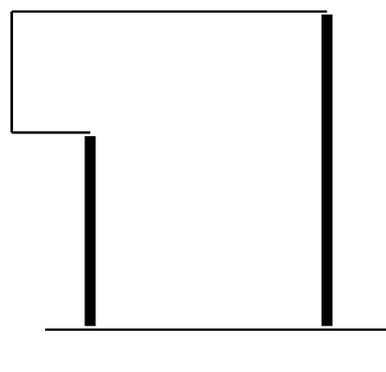


Fig 5

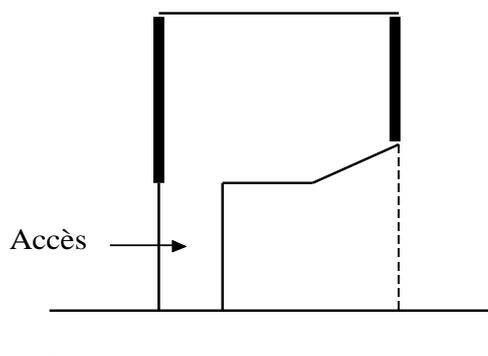


Fig 6

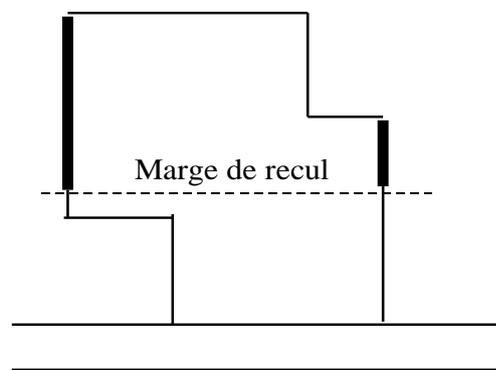


Fig 7

## REGLEMENT

### ● *Marge d'isolement* :

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

#### · Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

#### · Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

#### · Pièces d'habitation ou de travail

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc.

En sont par conséquent exclus les salles de bains, cabinets d'aisance, circulations, dégagements, rangements, etc.

Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1m90 au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

**REGLEMENT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTMAGNY**  
**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES – modification approuvée par délibération du**  
**Conseil Municipal du 16 juillet 2020**

Numéro Repère	Affectation de l'emplacement	BENEFICIAIRE (Service ou Collectivité publique chargé d'acheter le terrain)	Superficie de l'emplacement
A	Equipements sportifs du collège Copernic	Commune	4 140 m <sup>2</sup>
B	Extension du Groupe Scolaire « Les Lévriers »	Commune	630 m <sup>2</sup>
C	Equipements sportifs « Basse Plante des Champs »	Commune	17 082 m <sup>2</sup>
D	Extension du cimetière – Parcelles AE 42 – 28 - 528	Commune	1 600 m <sup>2</sup>
E	Equipement public (parc) « Les Plaintes des Champs »	Commune	22 170 m <sup>2</sup>
F	Accès Domanial Régional	Région Ile-de-France	1 545 m <sup>2</sup>
G	Voie de raccordement R.D 311 et R.D 928	Conseil Départemental du Val d'Oise	37 692 m <sup>2</sup>
H	Déviation du R.D 193	Conseil Départemental du Val d'Oise	2 169 m <sup>2</sup>
I	Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193	SNCF Réseau	6 990 m <sup>2</sup>
J	Extension des équipements sportifs du stade Charles Grimaud	Commune	1 574 m <sup>2</sup>
K	Extension du périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson	Région Ile-de-France	7 400 m <sup>2</sup>