



Modification N°7

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,
le 16 juillet 2020**

Révision simplifiée approuvée le 28 novembre 2013

Mise en compatibilité du PLU avec DUP en date du 27 juin 2022

Modifié le : 19 décembre 2024

Vu pour être annexé à la
Délibération du Conseil Municipal
du 19 décembre 2024

**Direction de l'Urbanisme et de
l'Aménagement Durable
Ville de Montmagny**

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	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
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	 9
Zone UA	10
Zone UC	26
Zone Uep	43
Zone UG	55
Zone UI	71
Zone UK	87
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »	 101
Zone AUa	102
Zone AUb	113
Zone AUp	124
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	 130
Zone N	131
 A N N E X E S	 142
Protections et risques	143
Définitions	145
Liste des emplacements réservés	157

Titre I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent Plan Local d'Urbanisme (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.424-1 du Code de l'urbanisme, il peut être sursis à statuer :

- Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
- Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, 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 ;
- Lorsque des travaux, des constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dès lors que le projet d'aménagement a été prise en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et , que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les ZAC pour lesquelles l'article L.311-2 du Code de l'urbanisme prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la ZAC.

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 **emplacements réservés** 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.113-1 du Code de l'urbanisme).

5- Les « sentes piétonnes existantes à conserver ou à créer » au titre de l'article L.151-23° 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_b** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit).

UC : Cette zone est composée essentiellement d'habitations collectives.
Elle comprend les secteurs :

- **UC_b** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit).
- **UC_c** pour le secteur du territoire situé rue de Villetaneuse
- **UC_v** pour le secteur du Centre-ville ayant fait l'objet d'une importante rénovation et un sous-secteur UC_v1 pour le secteur de la gare

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

UG : La zone UG correspond principalement au tissu pavillonnaire.
Elle comprend le secteur :

- **UG_b** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit).

UI : Cette zone est affectée principalement aux activités économiques.
Elle comprend des secteurs :

- **UI_a** situé dans le quartier des Sablons.
- **UI_b** situé sur une partie d'une partie du Parc Technologique de Montmagny.
- **UI_c** correspond au quartier du Barrage.
- Le reste de la zone UI est constitué d'une partie 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 **UK_b** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit).

Les zones à urbaniser sont les suivantes :

AU_a : 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.

AU_b : 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 la création d'hébergement adapté et 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.

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'hébergement 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 NI 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 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 — ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

ARTICLE 9 — EMPRISE AU SOL

ARTICLE 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 — ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 12 — STATIONNEMENT

ARTICLE 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES

SECTION 3 — POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 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. L 152-4 et suivants 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 L.621-32 du Code du Patrimoine, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à autorisation préalable.

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^{er} 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 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPERATIONS

1. Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, en application d'une délibération du Conseil Municipal en date du 27/09/2007.

Cependant les travaux mentionnés à l'article R.421-29 du Code de l'urbanisme sont dispensés de permis de démolir.

2. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme en application d'une délibération du Conseil Municipal en date du 27/09/2007.

3. Lotissements et permis valant division

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots, sauf en zones UAa, UAb, AU_p, UI et UCv1 (Article R.151-21 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE XI – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement issu de la division soit au minimum de 45 m² et que les dispositions des articles 3, 4, et 12 soient respectées.
- Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle destination soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone et que les dispositions des articles 3, 4, et 12 soient respectées et qu'il n'y ait pas de modification de la façade du bâtiment. Dans le cas d'une modification de façade du bâtiment, l'ensemble des articles du règlement du PLU devront être respectés.
- La division foncière sous réserves que les dispositions de l'ensemble des articles du règlement soient respectées pour l'ensemble des lots du terrain issu de la division.

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 (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit). 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 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 n°07-044 du 3 avril 2007.

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 10 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 m² de surface de plancher,
- les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 300 m²,
- les activités artisanales dont la surface de plancher est inférieure à 300 m²,
- les bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 200 m²,
- 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.

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.

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. Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompes sont strictement interdits.

La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par la communauté d'Agglomération Plaine Vallée) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.

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 cm²) 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.

SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 — ACCES ET VOIRIE

3-1 — Desserte 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) 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.

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 UA 3-1 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.).

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.

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. Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Dans les zones de gypse, l'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du 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

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune de Montmagny sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- - l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- - l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE s'imposent.

2- Eaux usées

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requerra une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée) après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

3- Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par revêtement perméable, épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

Stationnement des véhicules

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

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 d'aire ou de locaux de stockage de déchets est obligatoire en cas de création de logements et de changement de destination.

ARTICLE UA 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

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.

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.

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.

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 ou au brisis sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. ($L=H/2 > 4m$)

Lorsque la façade (ou une partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance est comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis sans pouvoir être inférieur à 8 mètres. ($L=H > 8m$).

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.

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 m² de terrain ;
- 40 % pour les 300 m² de terrain suivants ;
- 30 % au-delà de 700 m² 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 et garages de toute nature (garages, abris de jardin...) ne peut excéder 50 m².

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 ou au brisis, 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 ou au brisis ou à l'acrotère et 12 m au faîtage.
- Annexes dont abris de jardin : la hauteur est limitée à 3,60 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.

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 métallique et PVC 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.

Il est interdit de laisser les travaux d'isolations thermiques extérieures sans ravalement.

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/Annexes

Les annexes doivent être réalisés de préférence en bois ou maçonnés 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.

3/Les toitures des constructions principales

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.

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 l'emprise de la construction existante et projetée, ces directives s'appliquant au niveau de chaque permis de construire.

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 de préférence présenter l'aspect de matériaux traditionnels tels que l'ardoise ou la tuile plate « petit moule »..
L'utilisation de zinc est autorisée.

Tout autre matériau présentant un aspect différent est interdit en particulier l'acier (à l'exception des annexes), 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/Eléments 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.

• Clôture à l'alignement

Elles seront constituées :

- Soit d'un muret (maximum 1/3 de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'élément perméable à la vue (2/3 minimum de la hauteur)
- Soit d'une haie vive d'essence indigène doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée

• Clôture en limite séparative

Elles pourront avoir un aspect identique à la clôture à l'alignement, ou seront constituées soit d'un mur d'aspect pierres apparentes, en moellons, ou enduit, soit d'une haie vive associée à un grillage.

L'utilisation de plaques de béton, plaque métallique pleine, de claustras, , de fils de fer barbelés, canisse bois ou pvc ou parclos bois/pvc 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 2,00 mètres. Les poteaux pourront atteindre 2,20m de hauteur.

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

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

Logements collectifs : Un dégagement de 6 m minimum doit être prévu pour le stationnement.

Logements individuels : Un dégagement de 2,50 m minimum doit être prévu devant les garages.

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 de destination.

Normes à respecter :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher arrondi au chiffre supérieur.

- Logements : 2 places par logement (les places doubles ou commandées sont autorisées pour les maisons individuelles comprenant 1 logement) Et une place/logement à moins de 500 m d'une gare
- Logements sociaux : 1 place/logement et ratio de 0,5 place/logement à moins de 500 m d'une gare
- Bureaux neufs à plus de 500 mètres des transports en commun : norme plancher de 1 place pour 55 m² de surface de plancher
- Bureaux neufs à moins de 500 mètres des transports en commun : norme plafond de 1 place pour 45m² de surface de plancher
- Artisanat : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher.
- Commerce : 1 place par tranche de 75 m² 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 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.

Nota : les périmètres de 500 m autour des gares sont reportés au plan de zonage.

Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m², hors espace de dégagement.

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.)

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

ZONE UC

Cette zone est composée essentiellement d'habitations collectives.

Elle comprend le secteur UC_b 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 (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit).

Elle comprend le secteur UC_v pour le secteur du Centre-ville. Des dispositions particulières s'appliquent à l'article 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et le sous-secteur UC_{v1} pour le secteur de la Gare pour lequel des dispositions particulières s'appliquent aux articles 10 et 12.

Elle comprend le secteur UC_c, correspondant au secteur de projet rue Villetaneuse, comprenant des dispositions réglementaires particulières aux articles 7 et 13 du présent règlement.

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 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 n°07-044 du 3 avril 2007.

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 10 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 m² de surface de plancher,
- les activités artisanales ou commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 500 m², 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 m², sous réserve de la compatibilité avec le réseau viaire du secteur,
- les bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 200 m²,
- 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.

Sont par ailleurs autorisés sous conditions les « aménagements et installations nécessaires au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-la-Barre-Montmagny », ainsi que « les travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements de sols » liés au projet de suppression du passage à niveaux n°4 de Deuil-La-Barre-Montmagny.

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 :

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'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 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. Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompes sont strictement interdits.

La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par la CAPV) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.

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 cm²) 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 UC 3 — ACCES ET VOIRIE

3-1 – Desserte 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) 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.

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 UC 3-1 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.).

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.

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. Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Dans les zones de gypse, l'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du 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

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune de Montmagny sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- - l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- - l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à

autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

2- Eaux usées

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requerra une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée) après obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

3- Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par revêtement perméable, épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

Stationnement des véhicules

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

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 d'une aire ou de locaux de stockage de déchets est obligatoire en cas de création de logements et de changement de destination.

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 spécifiques au secteur UCv et au sous-secteur UCv1

- 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.

6-3 Règles spécifiques au secteur UCc

- Les constructions pourront être réalisées à l'alignement des voies ou en retrait de celui-ci.
- 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 du trottoir ou du TN et que le gestionnaire de voirie donne son accord explicite.

6-4 – 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.).

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

7-1 – Règles générales de la zone UC et du secteur UCb sauf secteurs UCv, UCv1, UCc

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 à l'égout du toit 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 de la zone UC et du secteurs UCb sauf secteurs UCv, UCv1, UCc

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 comptées 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 spécifiques au secteur UCc

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, la marge d'isolement, calculée perpendiculairement à la façade concernée est au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux, avec un minimum de 4 mètres pour les façades ou parties de façades comportant des baies avec vue directe, et 2,50 mètres pour les façades ou parties de façades comportant des baies avec vue indirecte.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

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.

7-4 – Règles spécifiques au secteur UCv et au sous-secteur UCv1

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

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.

7-5 – 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.).

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

8-1 – Règles générales hors UCc

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës en superstructure, 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, s'il n'y a pas de création de nouvelles baies.

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.).

8-3 – Règles spécifiques au secteur UCc

Entre deux bâtiments non contigus, la distance ne doit pas être inférieure au 1/3 de la hauteur du plus élevé, avec un minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

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, le sous-secteur UCv1 et le secteur UCc, 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

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou au brisis, 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 ou au brisis ;
- Dans le secteur UCv, la hauteur maximale des constructions est limitée à 17 mètres à l'égout du toit ou au brisis
- Dans le sous-secteur UCv1, la hauteur maximale des constructions est limitée à 19 mètres à l'égout du toit ou au brisis
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 3,60 mètres au faîtage ;

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.

Il est interdit de laisser les travaux d'isolations thermiques extérieures sans ravalement.

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 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 édicules traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Secteurs UCc et UCv1 :

Les ouvrages techniques devront être intégrés dans des édicules traitées 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 fils de fer barbelés, canisse bois et PVC ou parclos bois 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. Les poteaux pourront atteindre 2,20m de hauteur.

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 :

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

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

Logements collectifs : Un dégagement de 6 m minimum doit être prévu pour le stationnement.

Logements individuels : Un dégagement de 2,50 m minimum doit être prévu devant les garages.

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 de destination.

Normes à respecter :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher arrondi au chiffre supérieur.

Règles générales :

- Logements : 2 places par logement (les places doubles ou commandées sont autorisées pour les maisons individuelles comprenant un logement) et 1 place/logement à moins de 500 m d'une gare
- Logements à caractère social : 1 place par logement et ratio de 0,5 place à moins de 500 m d'une gare.
- Bureaux neufs à plus de 500 mètres des transports en commun : norme plancher de 1 place pour 55m² de surface de plancher
- Bureaux neufs à moins de 500 mètres des transports en commun : norme plafond de 1 place pour 45m² de surface de plancher
- Artisanat : 1 place pour 125 m² de surface de plancher.
- Commerce : 1 place pour 75 m² 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.

Nota : les périmètres de 500 m autour des gares sont reportés au plan de zonage.

Règles spécifiques au secteur UCv et sous-secteur UCv1 :

- 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 et 1 place /logement à moins de 500m d'une gare.
- Logements collectifs de plus de deux pièces : 1,5 place par logement dont une au moins sous forme de garage construit et 1 place/logement à moins de 500m d'une gare.
- Logements à caractère social : 1 place par logement et 0,5 place/logement à moins de 500m d'une gare.
- Résidences sociales à caractère transitoire (résidence sociale, hôtel social ou maison relais) : 0 place par logement.
- Bureaux et services privés : 1 place pour 100 m² de et 1 place pour 50m² à moins de 500m d'une gare.
- Artisanat : 1 place par activité.
- Commerce : Il n'est pas fixé de règle/commerce.
- 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...).

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

Règles spécifiques pour le secteur UCc :

Pour les logements :

Studios et 2 pièces : 1 place/logement

3 et 4 pièces : 1,2 place /logement

5 pièces et plus : 1,5 place /logement

Un dégagement de 6 m minimum doit être prévu pour le stationnement

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.

Nota : les périmètres de 500 m autour des gares sont reportés au plan de zonage.

Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Nota :

conformément à l'article 2 du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 (publié au JO du 26 juin) relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, les dispositions ne seront pas applicables aux PC déposés avant le 26 décembre 2022.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m², hors espace de dégagement.

ARTICLE UC 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES

13-1 – Règles générales hors UCc

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 à l'exception du sous-secteur UCv1 où un minimum de 50% d'espaces perméables sera exigé.

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

Règles spécifiques au secteur UCc :

Dans le secteur UCc, les espaces verts doivent représenter au moins 20% de la surface totale du terrain.

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.)

Sans objet

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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 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 ; 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 par ailleurs autorisés sous conditions les « aménagements et installations nécessaires au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-la-Barre-Montmagny », ainsi que « les travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements de sols » liés au projet de suppression du passage à niveaux n°4 de Deuil-La-Barre-Montmagny.

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'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 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. Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.

La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par Plaine Vallée) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.

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 cm²) 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 Uep 3 — ACCES ET VOIRIE

3-1 – Desserte 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) 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.

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

3-2 – 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– Sentes et chemins piétonniers

Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage devront être préservés en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant et à créer.

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. Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Dans les zones de gypse, l'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du 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

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune de Montmagny sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est pros crit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains)).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE s'imposent.

2- Eaux usées

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requerra une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée) après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

3- Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par revêtement perméable, épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

Stationnement des véhicules

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

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 Uep 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

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

Aucune prescription.

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.

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.
- 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 ou au brisis, 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.

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 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.

Il est interdit de laisser les travaux d'isolations thermiques extérieures sans revêtement.

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.

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 (les places doubles ou commandées sont autorisées pour les maisons individuelles comprenant 1 logement) et 1 place/logement à moins de 500 m autour d'une gare ;
- 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.

Nota : les périmètres de 500 m autour des gares sont reportés au plan de zonage.

Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Nota :

conformément à l'article 2 du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 (publié au JO du 26 juin) relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, les dispositions ne seront pas applicables aux PC déposés avant le 26 décembre 2022.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m², hors espace de dégagement.

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.151-33 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.

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.)

Sans objet.

ARTICLE UEp 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

ARTICLE UEp 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

ZONE UG

La zone UG correspond principalement au tissu pavillonnaire.

Elle comprend le secteur :

- 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 (zone C du PEB).

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, et d'entrepôt et leurs extensions.
4. Les activités artisanales sauf celles visées à l'article UG 2 ,
5. Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article UG2,
6. Les constructions affectées aux bureaux non autorisés à l'article UG 2,
7. 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,
8. L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale,
9. 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,
10. Les dépôts de toute nature,
11. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
12. Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
13. 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.
14. Selon l'application de l'article L.112-10 du Code de l'urbanisme, **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.

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 10 ans après le sinistre.
- les activités artisanales dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m² à RC et à la condition d'être contiguës à la construction d'habitation existante.
- les bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 300 m²,
- 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,

Sont par ailleurs autorisés sous conditions les « aménagements et installations nécessaires au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-la-Barre-Montmagny », ainsi que « les travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements de sols » liés au projet de suppression du passage à niveaux n°4 de Deuil-La-Barre-Montmagny.

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.

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'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

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 (cf carrière remblayées et anciennes décharges sur plan de zonage).

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. Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompes sont strictement interdits.

La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par Plaine Vallée) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.

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 cm²) 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 le cas échéant.

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 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) 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.

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 3-1 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.).

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.

Par unité foncière, un seul accès véhicules est autorisé pour tout projet dont la façade principale du terrain est inférieure ou égale à 25 m. Au-delà, un second accès véhicules pourra être aménagé.

Les accès devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 3,5 mètres (si desserte de 5 logements ou moins)
- Largeur minimale de 5,00 mètres (>5 logements). Dans le cas où deux accès sont aménagés, leur largeur minimale sera de 3,50 mètres.

3 -3– Sentes et chemins piétonniers

Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage devront être préservés en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant et à créer.

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. Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Dans les zones de gypse, l'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du 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

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune de MONTMAGNY sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- - l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- - l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Certaines voies publiques disposent uniquement que d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est pros crit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

2- Eaux usées

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requerra une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée) après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

3- Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par revêtement perméable, épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer

notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

Stationnement des véhicules

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

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 d'aire ou de locaux de stockage de déchets est obligatoire en cas de création de logements et de changement de destination.

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 ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 25 mètres, à l'exception de la route de Calais où les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres et à plus de 30 mètres (la marge de recul figure au plan de zonage).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes, aux garages, aux piscines qui pourront s'implanter jusqu'à 40 m à compter de la marge de recul.

- 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 25 mètres de l'emprise de la voie privée, à l'exception des annexes, des garages et des piscines qui pourront s'implanter jusqu'à 40 m à compter de la marge de recul ou de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation de la présente modification du PLU.

Des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie dans la bande de 5 m, dans la limite de 1,25 m de profondeur sans dépasser la moitié du linéaire de façade de la construction et s'ils sont situés à plus de 3 m de hauteur.

- 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 à tous les secteurs

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 25 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 limite, soit en retrait. Toutefois, la longueur cumulée totale des implantations (constructions, extensions, garages et annexes) en limite séparative ne peut excéder 15 mètres par limite.

En cas d'implantation par rapport aux autres limites, les constructions doivent s'implanter en respectant les règles de retrait définies au 7-2.

Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les marges d'isolement définies au 7-2 et 7-3 s'imposent.

Règles spécifiques :

Les piscines devront respecter un retrait minimum de 2,50 m par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

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 façade 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 ou au brisis sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. ($L=H/2 > 4m$)

Lorsque la façade (ou une partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres. ($L=H > 8m$)

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 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 et en cas de changement de destination.

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.

Les garages, annexes et vérandas pourront être implantés en limite séparative latérale ou de fond de parcelle dans le respect de l'article UG6.

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 en superstructure, 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 hors changement de destination des constructions.

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.

Il n'est pas fixé de règles entre le bâtiment principal et ses annexes.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

9-1 – Règles générales

L'emprise au sol maximale des constructions (bâtiment principal, garages, annexes, piscine, ...) ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

9-2 – Règles particulières

A l'intérieur de l'emprise maximale fixée au UG 9-1, l'emprise totale des garages et constructions annexes de toute nature ne peut excéder 50 m².

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 terrain naturel jusqu'au faîtage, 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 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage ;
- annexes : la hauteur est limitée à 3,60 mètres au faîtage.

Nota : Sont exclus du calcul de la hauteur maximale, tout dispositif d'énergie. (Panneaux solaires / photovoltaïques).

10-3 – Règles particulières

Les dispositions figurant au UG 10-2 ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation, extension et 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.

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 métallique et PVC sur les façades est prohibée pour assurer un aspect de qualité.

Il est interdit de laisser les travaux d'isolations thermiques extérieures sans revêtement.

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/Annexes

Les annexes doivent être réalisés de préférence en bois ou maçonnés 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.

3/Les toitures des constructions principales

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 l'emprise de la construction existante et projetée, 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. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

• Clôture à l'alignement

Elles seront constituées :

- Soit d'un muret (maximum 1/3 de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'élément perméable à la vue (2/3 minimum de la hauteur)
- Soit d'une haie vive d'essence indigène doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée

• Clôture en limite séparative

Elles pourront avoir un aspect identique à la clôture à l'alignement, ou seront constituées soit d'un mur d'aspect pierres apparentes, en moellons, ou enduit, soit d'une haie vive associée à un grillage.

L'utilisation de plaques de béton, plaques métallique pleine, de claustras, de fils de fer barbelés, canisse bois ou PVC, ou parclos bois ou PVC 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. Les poteaux pourront atteindre 2,20 m de hauteur.

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

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

Logements collectifs : Un dégagement de 6 m minimum doit être prévu pour le stationnement

Logements individuels : Un dégagement de 2,50 m minimum doit être prévu devant les garages.

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 de destination.

Normes à respecter :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher arrondi au chiffre supérieur.

- Logements : 2 places par logement (les places doubles ou commandées sont autorisées pour les maisons individuelles comprenant 1 logement) et 1 place/logement à moins de 500 m d'une gare.
- Logements à caractère social : 1 place par logement et un ratio de 0,5 place/logement à moins de 500 m d'une gare.
- Bureaux neufs à plus de 500 mètres des transports en commun : norme plancher de 1 place pour 55m² de surface de plancher
- Bureaux neufs à moins de 500 mètres des transports en commun : norme plafond de 1 place pour 45m² de surface de plancher
- Artisanat : 1 place par tranche de 50 m² 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 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. Nota : les périmètres de 500 m autour des gares sont reportés au plan de zonage.

Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Nota :

conformément à l'article 2 du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 (publié au JO du 26 juin) relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, les dispositions ne seront pas applicables aux PC déposés avant le 26 décembre 2022.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m², hors espace de dégagement.

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 au moins égales à 40% de la superficie de l'unité foncière. Elles doivent être traitées en espaces perméables (jardin, espaces minéraux sablés).

Il sera planté au moins 1 arbre de haute tige par tranche entamée de 250 m² d'espace vert de pleine terre. 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.

ARTICLE UG 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

ARTICLE UG 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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 d'une partie 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.111-37 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 :

Pour tous les secteurs :

Les constructions, installations, aménagements, extensions soumis à déclaration, à enregistrement 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 m² 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 10 ans après le sinistre.

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

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 m² 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 :

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 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. Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.

La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par Plaine Vallée) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.

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 cm²) 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 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) 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.

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 3-1 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.).

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.

ARTICLE UI 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, étant précisé que de tels dispositifs ne permettant probablement pas d'assurer la défense incendie, des mesures compensatoires devront être prises. Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Dans les zones de gypse, l'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du 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

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune de Montmagny sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,

- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.
- Certaines voies publiques disposent uniquement que d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est pros crit.
- Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

2- Eaux usées

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requerra une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée) après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

3- Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par revêtement perméable, épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE.

Stationnement des véhicules

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

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.

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.

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.

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 vues directes, doit être au moins égale à 4 mètres ;
- 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 ou au brisis 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 comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis sans pouvoir être inférieure à 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 annexes pourront s'implanter en limite séparative latérale ou en limite de fond de parcelle dans le respect de l'article UI6.

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 :

- 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 équipements publics ou d'intérêt collectif et 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 ou au brisis, 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.

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.

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

Il est interdit de laisser les travaux d'isolations thermiques extérieures sans revêtement.

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. Elles devront respecter le Code de l'Environnement.

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, plaques métallique pleine, de claustras, de fils de fer barbelés, canisse bois ou PVC, ou parclos bois ou PVC est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité.

7/ Antennes

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

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 (véhicules légers et poids-lourds, 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 (véhicules légers), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

Logements collectifs : Un dégagement de 6 m minimum doit être prévu pour le stationnement.

Logements individuels : Un dégagement de 2,50 m minimum doit être prévu devant les garages.

Les places de stationnement pour les véhicules légers sont obligatoirement perméables.

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 destinations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher arrondi au chiffre supérieur.

Bureaux neufs à plus de 500 mètres des transports en commun : norme plancher de 1 place pour 55m² de surface de plancher

Bureaux neufs à moins de 500 mètres des transports en commun : norme plafond de 1 place pour 45m² de surface de plancher

Industrie/artisanat :

1 place pour 150 m² de surface de plancher.

Entrepôt :

1 place pour 150 m² de surface de plancher.

Commerce :

1 place pour 75 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier :

1 place pour 6 chambres

Habitation :

2 places par logement (1 place si logement social)

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 perméables doivent représenter au moins 35% de la superficie du terrain.

Les marges de recul des constructions par rapport aux voies doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

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 m² 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.)

Sans objet.

ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.

ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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 (Zone C du PEB). 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 et leurs extensions,
4. Les constructions affectées 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, à enregistrement 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 n°07-044 du 3 avril 2007.

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 10 ans après le sinistre ;
- les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires.

Sont également admises sous condition les constructions à usage de logement à condition qu'il s'agisse :

- d'annexes dans la limite de 20 m² 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 ou au brisis de la construction existante à condition de conserver une pente de toit et de respecter les matériaux et l'architecture d'origine ;

Sont par ailleurs autorisés sous conditions les « aménagements et installations nécessaires au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-la-Barre-Montmagny », ainsi que « les travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements de sols » liés au projet de suppression du passage à niveaux n°4 de Deuil-La-Barre-Montmagny.

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.

La RD 193 : 2 (*rue d'Epinay*) 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. Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.

La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par Plaine Vallée) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.

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 cm²) 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 UK 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 – Desserte 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) 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.

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 UK 3-1 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.).

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.

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. Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Dans les zones de gypse, l'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du 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

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune de Montmagny sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- - l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- - l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Certaines voies publiques disposent uniquement que d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est pros crit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

2- Eaux usées

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée) après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

3- Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par revêtement perméable, épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE.

Stationnement des véhicules

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

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 d'aire ou de locaux de stockage de déchets est obligatoire en cas de création de logements et de changement de destination.

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

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 m² 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 25 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 limite, soit en retrait. Toutefois, la longueur cumulée totale des implantations (constructions, extensions, garages et annexes) en limite séparative ne peut excéder 15 mètres par limite.

En cas d'implantation par rapport aux autres limites, les constructions doivent s'implanter en respectant les règles de retrait définies au 7-2.

Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les marges d'isolement définies au 7-2 et 7-3 s'imposent.

Règles spécifiques :

Les piscines devront respecter un retrait minimum de 2,50 m par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

7-2 – Marges d'isolement

En cas d'implantation en recul de la limite séparative latérale, la construction principale y compris les vérandas devront respecter une distance de 3 m par rapport à la limite.

Dans tous les cas, une distance de 3 m doit être respectée par rapport à la limite de fond de parcelle.

7-3 – Règles particulières

Les dispositions de l'article UK 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 et en cas de changement de destination.

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.

Les garages, annexes et vérandas pourront être implantés en limite séparative latérale ou de fond de parcelle dans le respect de l'article UK6.

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 de l'ensemble des constructions (bâtiments, annexes, piscines,...) ne peut excéder 60 % de la surface du terrain. Toutefois, la réalisation d'une véranda pourra déborder de l'emprise au sol maximale. Les annexes ne peuvent excéder 20 m² 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 ou au brisis, 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 :

- Habitation : 6 m à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère et 8 m au faîtage.
- Annexes : la hauteur est limitée à 3,60 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.

Il est interdit de laisser les travaux d'isolations thermiques extérieures sans revêtement.

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 annexes

Les annexes 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.

3/Les toitures des constructions principales

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 l'emprise de la construction existante et projetée, 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.

• Clôture à l'alignement

Elles seront constituées :

- Soit d'un muret (maximum 1/3 de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'élément perméable à la vue (2/3 minimum de la hauteur)
- Soit d'une haie vive d'essence indigène doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée

• Clôture en limite séparative

Elles pourront avoir un aspect identique à la clôture à l'alignement, ou seront constituées soit d'un mur d'aspect pierres apparentes, en moellons, ou enduit, soit d'une haie vive associée à un grillage.

L'utilisation de plaques de béton, plaques métallique pleine, de claustras, de fils de fer barbelés, canisse bois ou PVC, ou parclos bois ou PVC 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. Les poteaux pourront atteindre 2,20 m de hauteur.

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

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

Logements collectifs : Un dégagement de 6 m minimum doit être prévu pour le stationnement.

Logements individuels : Un dégagement de 2,50 m minimum doit être prévu devant les garages.

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 arrondi au chiffre supérieur.

- Logements : 2 places par logement et une place/logement à moins de 500 m d'une gare. Les places commandées sont autorisées.
- 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.

Nota : les périmètres de 500 m autour des gares sont reportés au plan de zonage.

Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Nota :

conformément à l'article 2 du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 (publié au JO du 26 juin) relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, les dispositions ne seront pas applicables aux PC déposés avant le 26 décembre 2022.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m², hors espace de dégagement.

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 au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière. Elles doivent être traitées en espaces perméables (jardin, espaces minéraux sablés).

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.)

Sans objet.

ARTICLE UK 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

ARTICLE UK 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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, à enregistrement 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,
- 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 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) 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.

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 3-1 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.).

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.

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.

1- Assainissement

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune de Montmagny sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- - l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- - l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Certaines voies publiques disposent uniquement que d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

2- Eaux usées

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requerra une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée) après obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

3- Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par revêtement perméable, épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

Stationnement des véhicules

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

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 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 m², 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 :

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 ou au brisis sans pouvoir être inférieure 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.

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 m² 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.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il est interdit de laisser les travaux d'isolations thermiques extérieures sans revêtement.

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 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.

Surfaces de stationnement :

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

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

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

Logements individuels : Un dégagement de 2,50 m minimum doit être prévu devant les garages.

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 arrondi au chiffre supérieur.

- 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.

ARTICLE AUa 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.

ARTICLE AUa 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

ZONE AU_b

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_b 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article AU_b 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_b 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU_b 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,
- les installations de chantier nécessaires à la réalisation des équipements autorisés dans la zone,
- la démolition de bâtiments ou de clôtures.

Sont par ailleurs autorisés sous conditions les « aménagements et installations nécessaires au projet de suppression du passage à niveau n°4 de Deuil-la-Barre-Montmagny », ainsi que « les travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements de sols » liés au projet de suppression du passage à niveaux n°4 de Deuil-La-Barre-Montmagny.

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

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.

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.

SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 — ACCES ET VOIRIE

3-1 – Desserte 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) 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.

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 AUb 3-1 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.).

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– Sentes et chemins piétonniers

Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage devront être préservés en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant et à créer.

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

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune de Montmagny sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Certaines voies publiques disposent uniquement que d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est pros crit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

2- Eaux usées

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée) après obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

3- Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par revêtement perméable, épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe du présent PLU sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

Stationnement des véhicules

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement

collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

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.

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 m², 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.

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 m² 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 ou au brisis, 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 ou au brisis ;
- 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.

Il est interdit de laisser les travaux d'isolations thermiques extérieures sans revêtement.

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

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

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

Logements individuels : Un dégagement de 2,50 m minimum doit être prévu devant les garages.

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 arrondi au chiffre supérieur.

- 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 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.)

Sans objet.

ARTICLE AUb 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.

ARTICLE AUb 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

ZONE AU_p

Zone à urbaniser pour de l'hébergement 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_p 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations autres que celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE AU_p 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'hébergement 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.

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 cm²) 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.

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^p 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

1- Assainissement

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune de Montmagny sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- - l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- - l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Certaines voies publiques disposent uniquement que d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

2- Eaux usées

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requerra une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée) après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

3- Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par revêtement perméable, épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE et du SIARE.

Stationnement des véhicules

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE et du SIARE, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

4- 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).

5- 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_p 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE AU_p 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies.

ARTICLE AU_p 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

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

Aucune prescription.

ARTICLE AU_p 9 — EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE AU_p 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 **5 m**.

ARTICLE AU_p 11 — ASPECT EXTERIEUR

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.

Il est interdit de laisser les travaux d'isolations thermiques extérieures sans revêtement.

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 AU_p 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 AU_p 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

ARTICLE AU_p 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.

ARTICLE AU_p 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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 m²,

- 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 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 (plate-forme 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.

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 m²,
- 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.

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. Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.

La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne

configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par Plaine Vallée) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.

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 cm²) 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

1°) Espaces boisés classés

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements. Conformément à l'article L.113-1 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^{ème} 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 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) 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.

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 3-1 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.).

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– Sentes et chemins piétonniers

Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage devront être préservés et pourront être créés en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant et à créer.

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.

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

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune de Montmagny sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- - l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- - l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Certaines voies publiques disposent uniquement que d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est pros crit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

2- Eaux usées

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requerra une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée) après obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

3- Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par revêtement perméable, épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

Stationnement des véhicules

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

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.

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 annexes ne peuvent excéder 6 m².

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 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.

Il est interdit de laisser les travaux d'isolations thermiques extérieures sans revêtement.

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 annexes

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.

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.

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.

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.113-1 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.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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) [cf. zonage « Gypse : zone à risque d'effondrement] ;
- 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 décompriment 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.

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 de plusieurs arrêtés 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/cm²). 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.

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.

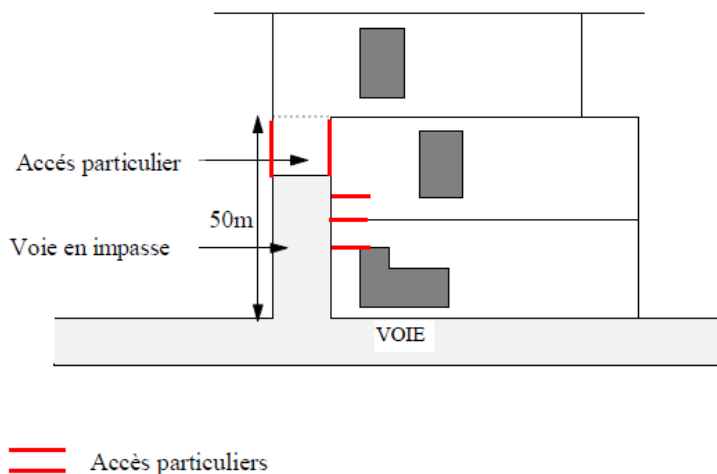
Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisées dans le présent règlement.

Accès

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

- ACCES PARTICULIER (voir schéma ci-après)

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.



Affouillement de sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² 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.

Annexe : construction secondaire, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale : buchers, abris de jardin, remises, à l'exception des vérandas et des garages.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bande de constructibilité : se calcule à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile ou voie en site propre.

Bâtiments contigus : deux bâtiments qui sont attenants. Deux bâtiments reliés par des éléments purement esthétiques ou par des éléments architecturaux permettant la circulation piétonne (type porche) ne sont pas considérés comme des bâtiments contigus.

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.

Distance entre deux bâtiments sur un même terrain : la distance entre deux constructions non contiguës correspond à l'espace qui les sépare. Cette distance est mesurée horizontalement entre tous les points des deux façades, ou parties de façade, de ces constructions.

Division parcellaire

La division parcellaire est le fait de découper un terrain en plusieurs parcelles constructibles.

Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU ; si elles n'étaient pas conformes à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité de l'existant.

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.

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 (ZAD) 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 droit de délaissement.

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.113-1 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.

Espace libre

Espace au niveau du sol non occupé par des constructions. Sont comptabilisés dans l'espace libre, les voies, chemins et accès. Les terrasses des constructions doivent être exclues du calcul de l'espace libre.

Espace vert

Espace aménagé en espace vert comportant au moins 50 cm de terre végétale

Espace de pleine terre : La pleine terre est un sol urbain capable d'exercer le maximum de fonctions associés à un sol naturel. Elles se traduisent notamment par un potentiel d'infiltration d'eau, de biodiversité, de stock de carbone, etc...

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² 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.

Hébergement adapté

Ensemble des réponses destinées à assurer un droit au logement aux personnes démunies et dans l'incapacité de se procurer, momentanément ou durablement, un logement décent et adapté à leurs besoins

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.

Hauteur des constructions – Terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur mesurée sera prise au point le plus défavorable du terrain.

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 trois catégories :

- les installations classées soumises à déclaration: ce sont celles qui présentant le risque le plus faible (activités les moins polluantes et les moins dangereuses) ;
- les installation classées soumises à enregistrement : cette démarche a été conçue comme une autorisation simplifiée visant les secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées.
- les installations classées soumises à autorisation: ce sont celles qui présentent les risques ou pollutions les plus importants.

Lotissement (Art L.442-1 du Code de l'urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière contigüe ayant pour objet un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

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 ou droit de délaissement

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. Ils ne sont pas soumis à déclaration préalable.

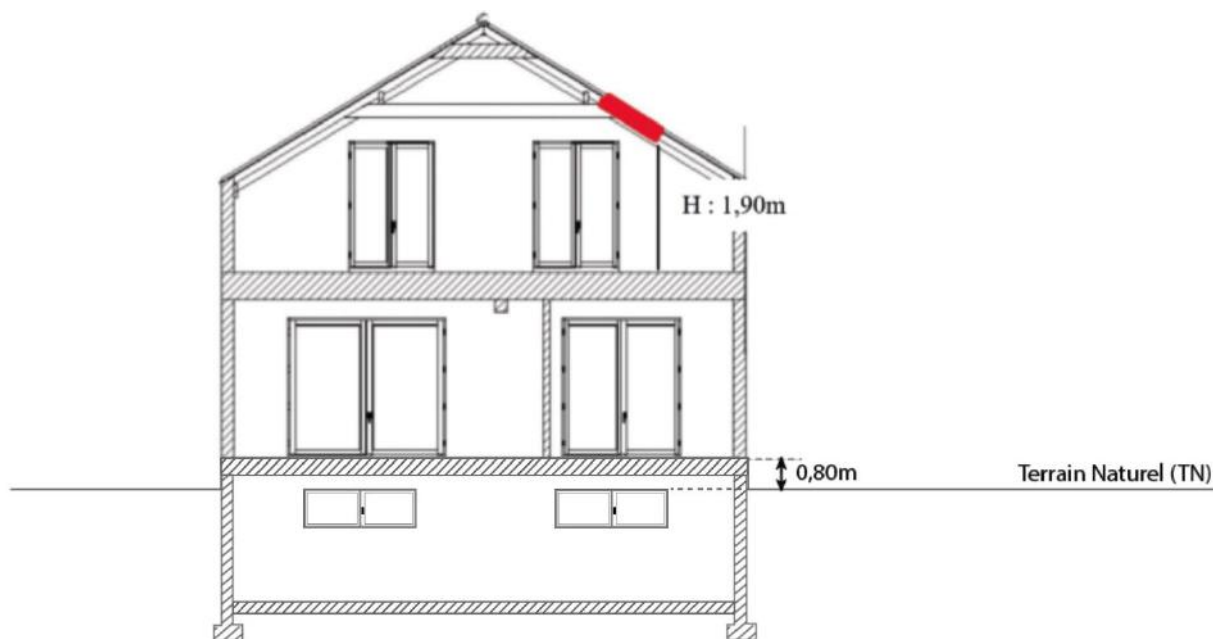
Notion d'ouvertures créant des vues directes

Sont considérées comme des éléments constituant des vues directes (et considérées comme des baies assurant l'éclairage des pièces) 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 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 les châssis de toit partie basse) ;



- les ouvertures à soufflets de petite dimension (40 x 40 cm) ;
- les portes d'entrée pleines ;
- les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel ;
- les vérandas en structure légère, sans soubassement maçonné
- 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. : UGb, 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.

Superstructure :

Il s'agit de la partie d'une construction située au-dessus du niveau du sol.

Surface de Plancher : Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,

- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Définition de la surface taxable :

La surface taxable est égale à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert calculé à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs
- des vides et trémies d'escalier et d'ascenseur
- des surfaces sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1.80m

Les surfaces des garages, vérandas, abris de jardins sont des surfaces taxables.

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 + 6,00 m de dégagement pour le collectif (Sauf en UCv et UCv1 où le dégagement sera de 5,00 m minimum)
- 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

Les places dites double ou commandées sont autorisées uniquement pour les maisons individuelles comprenant 1 logement.

Lorsque le projet ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur la parcelle, il est fait application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

Définition de dégagement : Espace laissé libre en continuité d'une place de stationnement afin de permettre aux véhicules de manœuvrer pour se stationner ou sortir de la place de stationnement.

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 :*

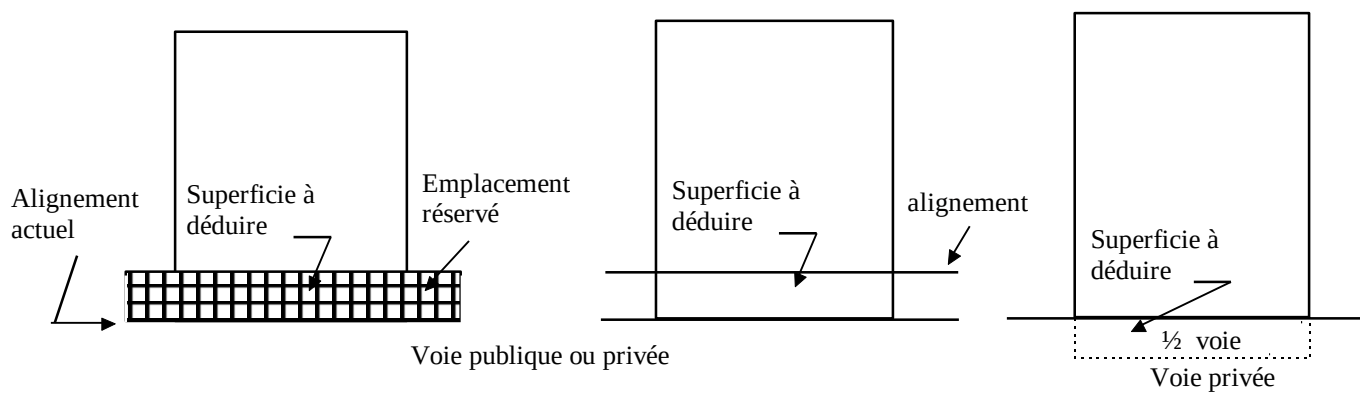
Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

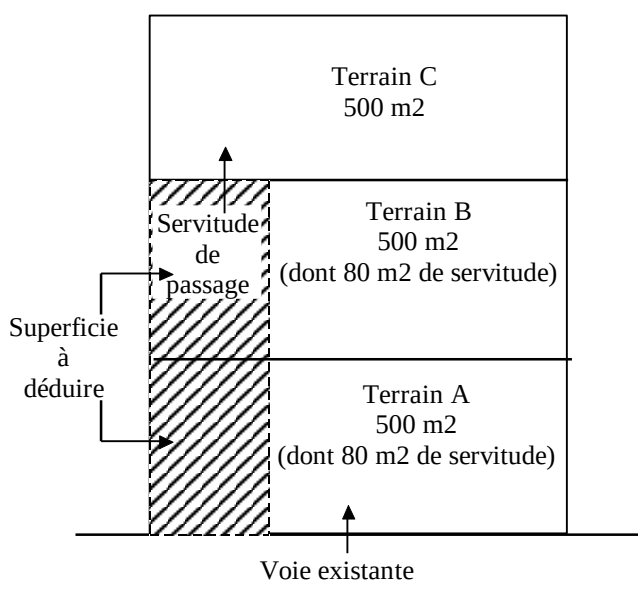


Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

Voirie et Desserte :

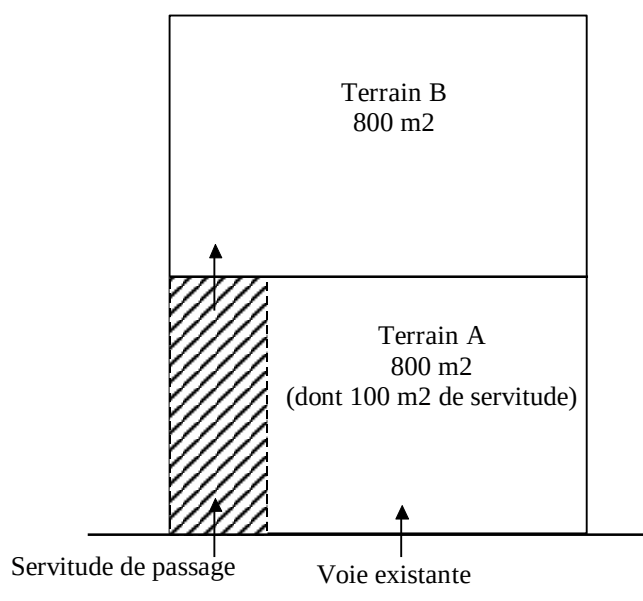




La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

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).

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 PLU 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 (voir schéma de la définition des accès).

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.

Zonage

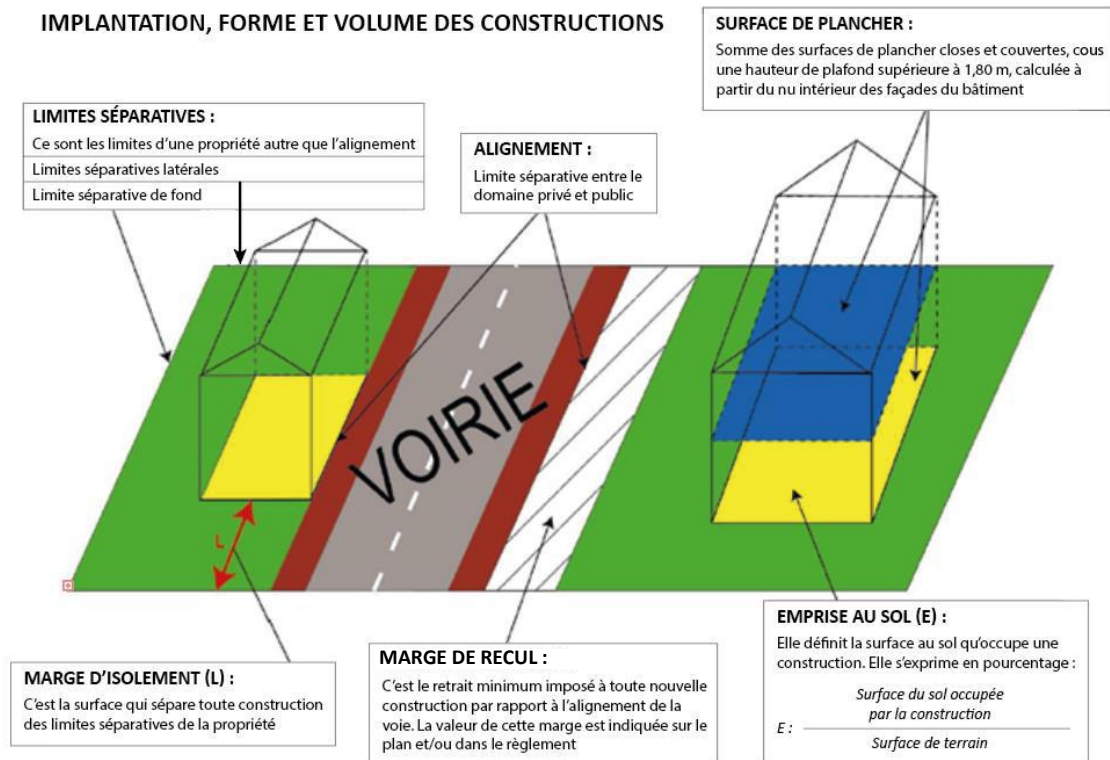
Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N...).

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...).

Implantation, forme et volume des constructions



Implantation des constructions par rapport aux voies (à l'exception des zones AU)

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 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.).

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 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 4).

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 5 et 6).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

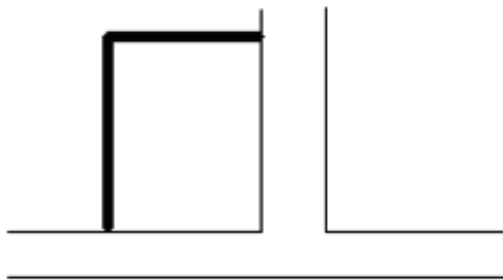


Fig 1

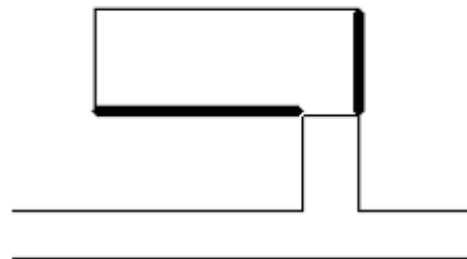


Fig 2

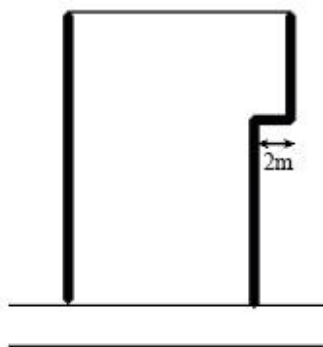


Fig 3

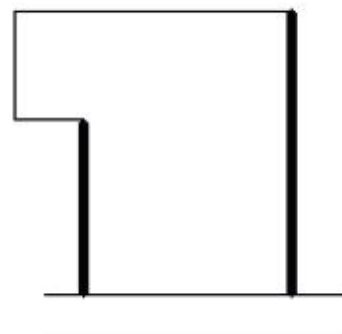


Fig 4

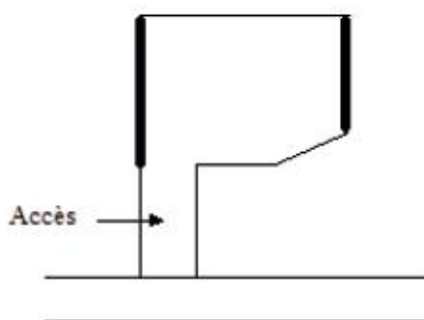


Fig 5

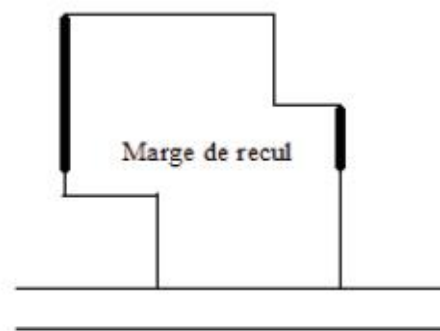


Fig 6

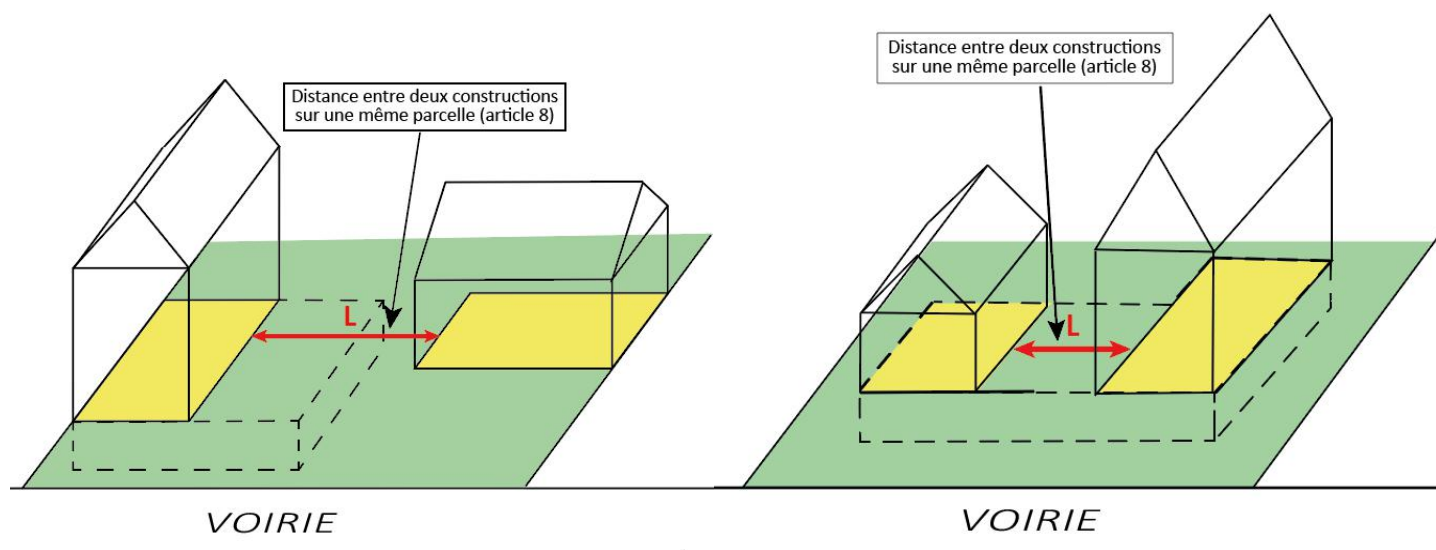
Le décroché de la façade doit être limité à 2m maximum pour être considéré comme une limite latérale. Au-delà, c'est une limite de fond de parcelle.

● *Marge d'isolement* :

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

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

L'article 8 définit les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Elle ne concerne que les parties de la construction en superstructure.



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTMAGNY
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES –

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 ²
B	Extension du Groupe Scolaire « Les Lévriers »	Commune	630 m ²
C	Equipements sportifs « Basse Plante des Champs »	Commune	12 730 m ²
D	Extension du cimetière – Parcelles AE 42 – 28 - 528	Commune	1 600 m ²
E	Equipement public (parc) « Les Plantes des Champs »	Commune	22 170 m ²
F	Accès Domanial Régional	Région Ile-de-France	1 545 m ²
G1	Rétablissement du franchissement sous la voie ferrée par un pont-rail associé à la suppression du passage à niveau n°4	SNCF Réseau	1 880 m ²
G2	Rétablissement routier associé à la suppression du passage à niveau n°4	Conseil Départemental du Val d'Oise	20 035 m ²
H	Elargissement des trottoirs	Commune	200 m ²
I	Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193	SNCF Réseau	4 940 m ²
J	Extension des équipements sportifs du stade Charles Grimaud	Commune	1 575 m ²
K	Extension du périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson	Région Ile-de-France	7 400 m ²
L	Jardins familiaux	Commune	12 090 m ²
M	Elargissement voirie	Commune	320 m ²
N	Aire de retournement des véhicules de ramassage des ordures ménagères rue de Pierrefitte	Commune	160 m ²