

CHAPITRE UC

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.

- Les constructions à destination d'industrie.

- ✓ exploitation agricole ou forestière
- ✓ d'hébergement hôtelier
- ✓ d'industrie
- ✓ d'entrepôt

- La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés

- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

- Les carrières.

- Les décharges

- Les dépôts de toute nature.

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

- Les établissements ou installations à destination : de commerce, d'artisanat, et de bureaux à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.

- 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 au maximum les règles applicables à la zone concernée, 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 3 ans après le sinistre.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

RAPPELS

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre des articles L 123.1.7° et L 123.1.9° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (article L 442.1 et suivants, article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.

Les défrichements sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles L311.1 et suivants du code forestier.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risque d'inondation pluviale.

Les axes d'écoulement sont indiqués au plan de zonage. Dans ces secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie : d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Pour information :

Risque d'exposition au plomb.

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan des zones à risques d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les secteurs géographiques affectés par le bruit conformément à l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans ces secteurs, toutes les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme au précédent arrêt préfectoral.

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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.

2 - 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.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public s'il existe.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. **L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.**

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

L'assainissement non collectif est interdit sur les terrains sensibles aux variations de la teneur en eau (voir plan des contraintes).

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Ces dispositions sont précisées dans l'annexe sanitaire du PLU.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituer au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés et qui est précisé dans l'annexe sanitaire du plan local d'urbanisme.

Il est à noter que l'infiltration est interdite dans les zones ou figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Ces dispositions sont précisées dans l'annexe sanitaire du PLU.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement de la voie publique ou privée, ou de l'emprise publique,(dans ce cas les façades doivent être implantées dans la bande d'implantation de façade figurant au plan de zonage).soit en retrait

CAS PARTICULIERS

Cette disposition ne s'applique pas aux saillies sur les façades n'excédant pas 1m (balcons, auvents, bow windows, escaliers,..)

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 transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, locaux de collecte des déchets ménagers, etc.).

- aux constructions à usage d'abris de jardin.

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif

- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dans la limite d'une seule extension de 30 m² de surface de plancher.

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

Les constructions doivent être édifiées sur les limites latérales.

Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

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

CAS PARTICULIERS

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, abri-bus, pylônes, locaux de collecte des déchets ménagers, etc.).
- aux abris de jardin à édifier sur des propriétés bâties, sous réserve que la surface hors œuvre brute n'excède pas 10 m².
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dans la limite d'une seule extension de 30 m² de SURFACE DE PLANCHER.

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

Aucune prescription.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (constructions nouvelles, reconstructions ou réutilisations de bâtiments) ne doit pas excéder R+2.+combles avec ou sans attique

CAS PARTICULIERS

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Murs

Couleur : les enduits seront dans la gamme des ocres ou ton pierre calcaire

Ouvertures

Les fenêtres sur rue seront plus hautes que larges.

Les volets seront de type persienne ou roulant.

Couverture

La toiture est composée d'un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont la pente est atténuée quand le bâtiment est plus élevé Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement

CAS PARTICULIERS :

Ces dispositions ne s'imposent pas :

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures en façade rue

Les murs de clôture existants et de bonne qualité seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en façade devront être exécutées conformément aux prescriptions ci-après :

- Dimensions

- a) caractéristiques générales

- hauteur maximum totale de la clôture : 2,00 m
- hauteur maximum du muret de soubassement : 1,00 m

- b) caractéristiques particulières

- les portails auront une hauteur maximum de 2,00 m qui règnera à la même hauteur que la clôture
- les piliers auront une hauteur totale maximum de 2,20 m

Toutefois, il pourra être tenu compte des clôtures existantes afin d'obtenir une harmonie de l'ensemble sur la rue.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier (voir après).

- Caractères

- a) muret

Ils seront de préférence en maçonnerie enduite de teinte pierre.

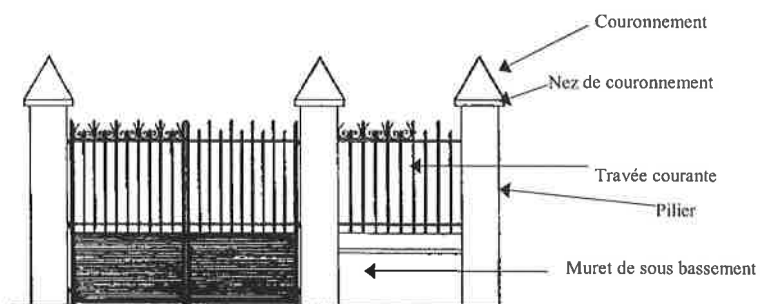
- b) travée courante

Les panneaux pleins sont proscrits.

Les travées seront translucides. Un doublement végétal de la clôture à l'intérieur de la propriété est conseillé. Les éléments fantaisie et les ferronneries rapportées sont proscrits. Les éléments en bois seront de forme simple.

- c) portail

Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique



ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres fruitiers ou 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.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

