



Commune de Montsoul

Modification de droit commun n°4

#### 4 – EXTRAIT DU RÈGLEMENT

Dossier enquête publique

---

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2005
- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2008
- Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2011
- Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 avril 2016
- **Modification n° 4 : dossier enquête publique**

# CHAPITRE UA

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

### ARTICLE UA 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
  - ✓ d'exploitation agricole ou forestière.
- **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.**

- **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 123.17<sup>0</sup> et L 123.1.9<sup>0</sup> 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**

##### **Protection de forage d'eau.**

Cette zone est concernée par le périmètre de protection d'un captage d'eau potable. Toutes mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique.

**Éléments paysagers à protéger :** les façades remarquables ( façades du 7 et 8 rue de la Mairie, façade à l'angle de la rue Pierre Marguerite et rue de la Mairie, façades des 3 et rue de Baillet, façades 24, 28 et du 10 au 2 rue de Pontoise, et façade et pignon du 19 rue de Pontoise), identifiées au projet d'aménagement et de développement durable, au rapport de présentation et localisées au plan de

zonage font l'objet des protections à l'articles IJA 11 en application de l'article L 123.1.7<sup>0</sup> du Code de l'Urbanisme.

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.

#### **Sites archéologiques.**

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les secteurs géographiques du territoire communal susceptibles de contenir des vestiges archéologiques (l'Eglise et ses abords ancien cimetière). Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur focalisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme.

#### **Terrains sensibles aux variations de la teneur en eau.**

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les secteurs géographiques du territoire communal argileux et marneux surmontant le gypse sur le versant sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet des fortes pluies, retrait en cas de sécheresse et risque de glissement en cas de talutage. 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 sécheresse jointe en annexe.

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

### **ARTICLE UA 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.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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 restituées 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 où 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 (débouage 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 UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans ce cas, la continuité devra être assurée à l'alignement des voies ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état ou des clôtures qui devront s'harmoniser avec les clôtures voisines.

#### **CAS PARTICULIERS**

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, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

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

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

#### **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**

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus 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 ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 m<sup>2</sup>.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dans la limite d'une seule extension de 30 m<sup>2</sup> de SHON.

Aucune prescription.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- 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, etc.).
- **aux équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de l'emprise au sol réglementaire**
- aux constructions détruites par sinistre si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de trois ans à compter de la date du sinistre

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

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.



## **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.

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 trois ans à compter de la date du sinistre.

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain.

### **ARTICLE UA 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.

#### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver et de renforcer la qualité de la composition du centre ancien dominé par l'église.

#### **Éléments remarquables du paysage**

Les façades identifiées au rapport de présentation et sur le plan de zonage devront être reconstruites à l'identique.

Des travaux sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7<sup>0</sup> du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'assurer la sauvegarde desdits bâtiments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera autorisée que selon les modalités d'application de l'article L 430.1. du Code de l'Urbanisme relatif au régime du permis démolir et en particulier après avis de l'architecte des Bâtiments de France (article R 430.9. du Code de l'Urbanisme).

#### **Couverture**

Les toitures des constructions principales seront à deux versants dont les pentes varieront de 35 à 45<sup>0</sup> par rapport à l'horizontale.

Les lucarnes seront de type à 2 pentes ou à croupe.

Ces dispositions ne s'imposent pas : -  
aux vérandas ;

#### **Murs**

Enduits revêtements : les murs seront revêtus d'un crépi taloché.

Couleur : les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Façades sur rue : la surface couverte par les baies sera comprise entre  $\frac{1}{4}$  et  $\frac{1}{5}$  de celle des parties pleines.

### **Ouvertures**

A l'exception des portes de garage et des fenêtres de lucarnes, les baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum.

### **Huisseries**

Les volets seront à 2 vantaux.

### **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 UA 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.

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

Sans objet

# CHAPITRE UG

Elle comprend les secteurs UGa, UGb et UGC, qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 6 et 11. Elle comprend les secteurs UGd, et UGe qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 6, 10 et 11. Elle comprend le secteur UGf qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 6 et 14

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

### ARTICLE UG 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'hébergement hôtelier
  - ✓ d'industrie
  - ✓ d'exploitation agricole ou forestière
  - ✓ 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 UG 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 1231.7<sup>0</sup> et L 123.1.9<sup>0</sup> 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 les 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.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser et dans lesquelles l'écoulement se produit dans un talweg il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- > des ZAC ou les lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer : la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.
- toute autre opération de construction ou d'aménagement dès lors qu'elle fait l'objet d'une étude comportant un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer : la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

### **Risques relatifs à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées.**

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ce secteur doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières de Versailles.

### **Éléments paysagers à protéger.**

**Les murs de clôtures remarquables**, identifiées au projet d'aménagement et de développement durable, au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections à l'article UG 11 en application de l'article L 123.1.7<sup>0</sup> du Code de l'Urbanisme.

### **Protection de forage d'eau.**

Cette zone est concernée par le périmètre de protection d'un captage d'eau potable. Toutes mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique.

Pour information .

**Risque de mouvement de terrain** : Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. 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 respecter aux dispositions de la fiche technique jointe en annexe.

### **Terrains sensibles aux variations de la teneur en eau.**

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les secteurs géographiques du territoire communal argileux et marneux surmontant le gypse sur le versant sensible à l'eau : gonflement sous l'effet des fortes pluies, retrait en cas de sécheresse et risque de glissement en cas de talutage. 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 sécheresse jointe en annexe.

### **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 arrêté préfectoral.

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

### **Sites archéologiques**

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les secteurs géographiques du territoire communal susceptibles de contenir des vestiges archéologiques (abords de l'ancien château : Villa Béthanie). Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE UG 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.

La largeur des accès à créer ne pourra être inférieure à 5 mètres. **Toutefois, cette largeur peut être réduite à 3,50 mètres pour les accès desservant un seul logement.**

#### **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.

La largeur des voies publiques ou privées à créer ne pourra être inférieure à 5 mètres. **Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements), les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres de chaussée et un trottoir d'une largeur de 1,5 mètre minimum.**

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.

## ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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 restituées 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 (toilage 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 UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

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

##### **Zone UG sauf secteurs UGa, UGb, UGC, UGd et UGe**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

##### **Secteurs UGa, UGb, UGC, UGd et UGe**

Les reconstructions devront se faire dans le respect de l'implantation actuelle des constructions.

##### **Secteur UGf**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 8m. de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

#### **CAS PARTICULIERS**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de 6m de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.



- 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

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

### **CAS PARTICULIERS**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, locaux de collecte des déchets ménagers, etc.).
- aux constructions à usage d'abris de jardin.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux constructions ou aux outillages nécessaires au fonctionnement du service public dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

<b>ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</b>
---

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'imposent.

Par rapport à la limite séparative de fond de terrain, les constructions devront respecter une hauteur maximum de 3m50 à l'égout du toit

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

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **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**

Les modifications, surélévations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus 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 ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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, abribus, 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 m<sup>2</sup>.

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

Aucune prescription.

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

#### **Zone UG sauf secteur UGe**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

#### **Secteur UGe**

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

### **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.

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 trois ans à compter de la date du sinistre.

### **ARTICLE UG 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.

### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux.

### **Éléments remarquables du paysage**

Les murs de clôture repérés au plan de zonage pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

Des travaux sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7<sup>0</sup> du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'assurer la sauvegarde desdits bâtiments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera autorisée que selon les modalités d'application de l'article L 430.1. du Code de l'Urbanisme relatif au régime du permis démolir et en particulier après avis de l'architecte des Bâtiments de France (article R 430.9. du Code de l'Urbanisme).

### **Zone UG sauf secteurs UGa, UGb, UGC, UGd et UGe**

#### **Murs**

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

#### **Huisseries :**

Leurs couleurs devront être en harmonie avec les façades.

#### **Couverture**

Les toitures **à deux versants** des constructions principales seront ~~à deux versants~~ de pente 30<sup>0</sup> à 45<sup>0</sup> par rapport à l'horizontale.

**Les toitures terrasses et les toitures à 4 pans sont autorisées.**

Les toitures seront réalisées en tuiles mécaniques ou en tuiles plates petits moules.

Les lucarnes sur toit seront de type à deux pentes, à croupe ou à hutteau.

### **Secteur UGa**

#### **Murs**

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

#### **Huisseries :**

Leurs couleurs devront être en harmonie avec les façades.

## **Ouvertures**

Les fenêtres sur rue seront plus hautes que larges.

Les volets seront en harmonie avec les constructions existantes.

## **Couverture**

Les toitures seront réalisées en tuiles mécaniques de couleur brun.

Les toitures des constructions principales seront à deux versants de pente 35 ° à 45 ° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contiguës.

Les lucarnes seront double de type « chien assis».

## **Secteurs UGb et UGC**

### **Murs**

**Enduits, revêtements** : les murs seront enduits de couleur blanc ou parementer de briques de Vaugirard.

**Couleur** : les enduits qui recouvrent les pignons seront blanc.

### **Huisseries** :

Leurs couleurs devront être en harmonie avec les façades.

### **Ouvertures**

Les fenêtres sur rue seront plus hautes que larges.

Les volets seront de type persienne ou roulant.

Les baies vitrées percées sur les pignons seront carrées.

### **Couverture**

Les toitures seront réalisées en matériaux d'apparence ardoise.

Les toitures des constructions principales contiguës seront à deux versants une pente à 80 ° l'autre à 30 ° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contiguës.

Les toitures des maisons isolées seront à 2 versants de pente 30 ° à 40° par rapport à l'horizontale.

Les fenêtres de toits seront carrées.

Les toitures seront réalisées en tuiles mécaniques ou en tuiles plates petits moules.

## **Secteur UGd**

### **Murs**

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

### **Huisseries :**

Leurs couleurs devront être en harmonie avec les façades.

### **Ouvertures**

Les fenêtres sur rue seront plus larges que hautes.

Les volets seront de type persienne ou roulant.

### **Couverture**

Les toitures des constructions principales seront à deux versants de pente 20<sup>0</sup> par rapport à l'horizontale. Toutefois, elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contiguës.

Les toitures seront réalisées en tuiles mécaniques ou en tuiles plates petits moules.

Les lucarnes sur toit seront de type à deux pentes, à croupe ou à hutteau.

## **Secteur UGe**

### **Murs**

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

### **Huisseries :**

Leurs couleurs devront être en harmonie avec les façades.

### **Ouvertures**

Les volets seront de type persienne ou roulant.

### **Couverture**

Les toitures des constructions principales seront à deux versants de pente 30<sup>0</sup> par rapport à l'horizontale. Toutefois, elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contiguës.

### **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.

## Zone UG et secteurs UGa, UGb, UGC, UGd et UGe

### 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

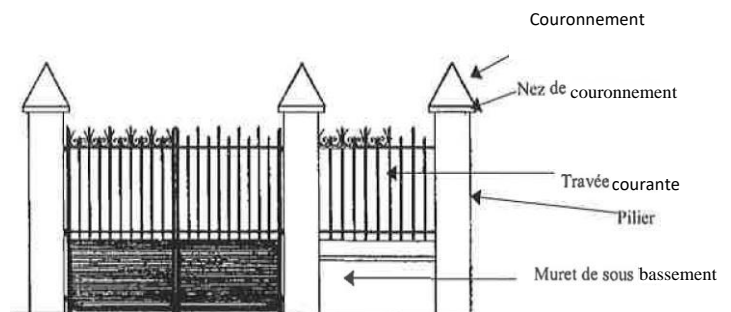
Toutefois, il pourra être tenu compte des clôtures existantes afin d'obtenir une harmonie de l'ensemble sur la rue.

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

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage ajouré, ou dispositif à claire voie.
- Soit d'un simple grillage ajouré doublé d'une haie vive à condition de ne pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.



Toutefois, sur le linéaire de clôture repéré sur le document graphique, en cas de créations de nouveaux accès sur la voie, la clôture sur rue ne devra pas être doublée d'une haie vive.

#### c) Muret

Ils seront de préférence en maçonnerie enduite de teinte pierre.

#### d) travée courante

Les ~~panneaux pleins~~ dispositifs non ajourés sont proscrits sauf s'ils surmontent un muret de 1 mètre de hauteur et que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre.

~~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.

e) 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 UG 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 UG 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 UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

# 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<sup>o</sup> et L 123.19<sup>o</sup> 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.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 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 où 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 (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Toutes précautions doivent être prises afin que ces 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, abribus, 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 m<sup>2</sup> 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 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 **et les toitures à 4 pans** 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.

#### **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

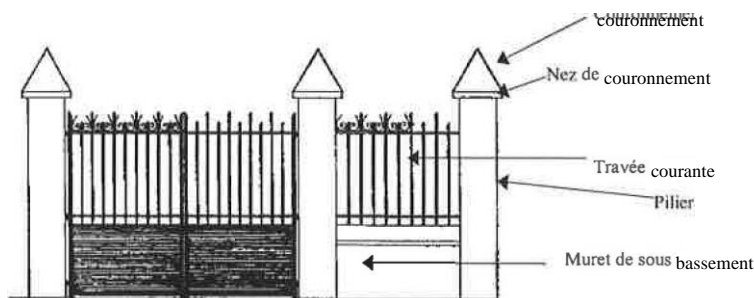
Toutefois, il pourra être tenu compte des clôtures existantes afin d'obtenir une harmonie de l'ensemble sur la rue.

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

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage ajouré, ou dispositif à claire voie.
- Soit d'un simple grillage ajouré doublé d'une haie vive à condition de ne pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.



a) muret

Ils seront de préférence en maçonnerie enduite de teinte pierre.

b) travée courante

Les ~~panneaux pleins~~ dispositifs non ajourés sont proscrits sauf s'ils surmontent un muret de 1 mètre de hauteur et que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre.

~~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

# CHAPITRE UM

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

### ARTICLE UM 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
  - ✓ d'exploitation agricole ou forestière
  - ✓ 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 habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**



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

- **Les établissements ou installations à destination** : d'hôtellerie, 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 123.17<sup>0</sup> et L 123.1.9<sup>0</sup> 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**

Pour information:

#### **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 arrêté préfectoral.

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

**Risque d'inondation pluviale.** Les axes d'écoulement sont indiqués au plan de zonage.

Dans les 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.

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

### ARTICLE UM 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.

### ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 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 géotechniques).

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 restituées 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 où 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 topographique 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 (débouage 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 UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

## ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

### **CAS PARTICULIERS**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de 6m de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- 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, etc.). - aux constructions à usage d'abris de jardin.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif

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

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

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 3 mètres.

#### **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**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus 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 ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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, etc.).
- aux abris de jardin à édifier sur des propriétés bâties, sous réserve que la surface hors œuvre brute n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.

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

Aucune prescription

#### ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

#### ARTICLE UM 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 UM 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.

#### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux

Les clôtures en façade rue

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

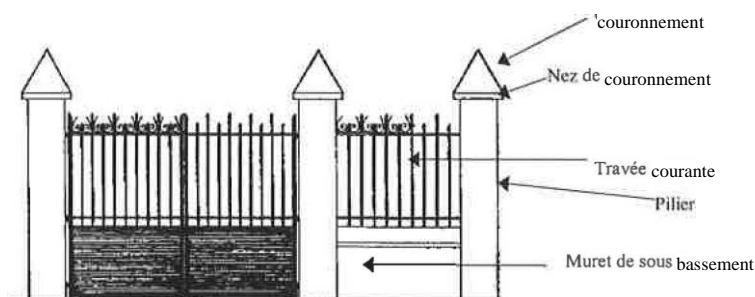
Les clôtures en façade devront être exécutées conformément aux prescriptions ci-après :

- **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 Couronnement moyenne de 2,00 m. chaque palier Nez de couronnement sera délimité par un pilier (voir après).



#### - Caractères

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage ajouré, ou dispositif à claire voie.
- Soit d'un simple grillage ajouré doublé d'une haie vive à condition de ne pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

#### c) muret

Ils seront de préférence en maçonnerie enduite de teinte pierre.

#### d) travée courante

Les ~~panneaux pleins~~ dispositifs non ajourés sont proscrits sauf s'ils surmontent un muret de 1 mètre de hauteur et que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre.

~~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.

#### e) 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 UM 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 UM 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 UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet