

ZONE UG

La zone UG correspond principalement au tissu pavillonnaire.

Elle comprend les secteurs :

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

REGLEMENT

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

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations liées au fonctionnement des infrastructures ;
- la reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la SURFACE DE PLANCHER détruite, respecter les règles applicables à la zone concernée au minimum les articles 1, 2, 4, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 4 ans après le sinistre.
- les commerces dont la SURFACE DE PLANCHER est inférieure à 300 m²,
- les activités artisanales dont la SURFACE DE PLANCHER est inférieure à 300 m²,
- les services privés et les bureaux dont la SURFACE DE PLANCHER est inférieure à 300 m²,
- les installations soumises à déclaration, qui sont liées par leur destination à l'activité humaine et à l'habitation, et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec celles-ci,
- les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires, notamment ceux de la Tangentielle Nord.

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

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

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- LES RISQUES ET NUISANCES

Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :

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

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

- le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.

REGLEMENT

Voies routières :

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

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

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

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

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

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

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

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

Voies ferrées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGLEMENT

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

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

Terrains alluvionnaires compressibles

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm²) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont fortement déconseillés.

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

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

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

3°) Le risque d'exposition au plomb

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

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

LES PROTECTIONS

Sans objet.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 - Desserte

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

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

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

REGLEMENT

3-2 – Accès

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

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

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

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

3-3 – Voirie

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

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

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

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

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

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

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

3-4– Sentes et chemins piétonniers

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

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

REGLEMENT

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

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

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

1/ Assainissement

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

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

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

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

2/ Eaux usées

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

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

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

3/ Eaux pluviales

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

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

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

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

REGLEMENT

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

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

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

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

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

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

5/ Déchets

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

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

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

6-1 – Règles générales

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

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

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

6-2 – Dans le secteur UGa

- les constructions doivent également tenir compte de l'implantation des façades des constructions voisines afin de s'harmoniser avec celles-ci.

REGLEMENT

• les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 40 mètres de l'alignement des voies publiques suivantes :

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

6-3 – Règles particulières à tous les secteurs

Les aménagements tels que les perrons, marquises, auvents, sas d'entrée d'une SURFACE DE PLANCHER de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions même si elles ne respectent pas l'article UG 6-1, sans toutefois pouvoir se situer dans une bande de 2,50 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

7-1 – Règles générales

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

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

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

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

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

7-2 – Modalités de calcul du retrait

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

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

REGLEMENT

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

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

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

7-3 – Règles particulières

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

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

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

8-1 – Règles générales

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

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

8-2 – Règles particulières

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

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

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

9-1 – Règles générales

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

L'emprise au sol maximale est de :

- 60% pour les premiers 500 m² de terrain ;
- 40 % pour les 300 m² de terrain suivants ;
- 30 % au-delà de 800 m² de terrain.

REGLEMENT

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

9-2 – Règles particulières

A l'intérieur de l'emprise maximale fixée au UG 9-1, l'emprise totale des constructions annexes de toute nature (garages, abris de jardin...) ne peut excéder 30 m².

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

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

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 – Définition de la hauteur

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

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

10-2 – Règles générales

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

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

10-3 – Règles particulières

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

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

ARTICLE UG 11 — ASPECT EXTERIEUR

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

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

REGLEMENT

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

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

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

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

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

1/ Les surélévations

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

2/ Les abris de jardin

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

3/ Les toitures

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

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

Les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux.

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

4/ Antennes

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

5/ Les clôtures

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

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

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :
- 2,00 mètres.

REGLEMENT

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

ARTICLE UG 12 — STATIONNEMENT

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

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

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

Surfaces de stationnement :

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

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

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

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

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

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

Normes à respecter :

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

- Logements : 2 places par logement dont une au moins sous forme de garage construit.
- Logements à caractère social : 1 place par logement.
- Bureaux et services privés : 1 place pour 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Artisanat : 1 place pour 125 m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).

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

ARTICLE UG 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES

13-1 – Règles générales

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour

REGLEMENT

objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

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

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

13-2 – Règles particulières

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

SECTION 3 — POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.