

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE



VILLE DE MONTMAGNY



PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
du 02 octobre 2025, approuvant le PLU



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
1/ FONDEMENT JURIQUE DU REGLEMENT .....	6
2/ PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	6
3/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	7
4/ EFFETS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE.....	7
5/ STRUCTURE DU REGLEMENT .....	7
6/ ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU .....	8
7/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPERATIONS.....	10
8/ PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS .....	12
9/ PROTECTION ARCHITECTURALE .....	12
10/ PRESCRIPTIONS LIEES AU BRUIT .....	12
11/ PRESCRIPTIONS RELATIVES AU RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB.....	12
12/ ZONE DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES .....	12
13/ OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES .....	13
<b>I/ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES ET DEFINITIONS</b> .....	<b>15</b>
1/ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS .....	16
2/ LEXIQUE / DEFINITIONS .....	18
3/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL .....	33
<b>II/ DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE</b> .....	<b>37</b>
<b>LA ZONE UA</b> .....	<b>39</b>
Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....	40
CHAPITRE UA1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	43
CHAPITRE UA2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. 45	
CHAPITRE UA3 : Equipements et réseaux .....	56
<b>LA ZONE UC</b> .....	<b>61</b>
Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....	62
CHAPITRE UC1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	65
CHAPITRE UC2 : Caractéristique urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .. 68	
CHAPITRE UC3 : Equipements et réseaux .....	80
<b>LA ZONE Uep</b> .....	<b>85</b>
Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....	86
CHAPITRE Uep1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	90
CHAPITRE Uep2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères92	
CHAPITRE Uep3 : Equipements et réseaux .....	100

<b>LA ZONE UG</b> .....	<b>105</b>
Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....	106
CHAPITRE UG1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	110
CHAPITRE UG2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	112
CHAPITRE UG3 : Equipements et réseaux .....	123
<b>LA ZONE UI</b> .....	<b>127</b>
Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....	128
CHAPITRE UI1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	131
CHAPITRE UI2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	134
CHAPITRE UI3 : Equipements et réseaux .....	145
<b>LA ZONE UK</b> .....	<b>149</b>
Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....	150
CHAPITRE UK1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	153
CHAPITRE UK2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	156
CHAPITRE UK3 : Equipements et réseaux .....	166
<b>LA ZONE 1AUa</b> .....	<b>171</b>
Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....	172
CHAPITRE 1AUa1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	174
CHAPITRE 1AUa2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	176
CHAPITRE 1AUa3 : Equipements et réseaux .....	183
<b>LA ZONE N</b> .....	<b>187</b>
Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....	188
CHAPITRE N1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	192
CHAPITRE N2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .	195
CHAPITRE N3 : Equipements et réseaux .....	199
<b>III/ ANNEXES</b> .....	<b>203</b>
Annexe 1 : Protections et risques.....	205
Annexe 2 : Liste des emplacements réservés.....	207
Annexe 3 : Liste des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes .....	208
Annexe 4 : Liste des espèces exotiques envahissantes en Île-de-France.....	209

# PREAMBULE

## 1/ FONDEMENT JURIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'urbanisme, et en particulier de ses articles L.151-1 à L.151-42 et R.123-1 à R.123-12.

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du Règlement National d'Urbanisme ci-après, s'appliquent en complémentarité des dispositions du PLU, à toutes les occupations et utilisations du sol, sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU.

Il s'agit des articles suivants :

- L.111-1 à L.111-25, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22 ;
- R.111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique) ;
- R.111-4 (relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques) ;
- R.111-21 et R.111-22 (relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions) ;
- R.111-23 et R.111-24 (relatifs aux performances environnementales et énergétiques) ;
- R.111-25 (relatif à la réalisation d'aires de stationnement) ;
- R.111-26 (relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement) ;
- R.111-27 (relatif à la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales) ;
- R.111-31 à R.111-50 (relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes) ;
- R.111-51 (relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs) ;

Les renvois aux dispositions législatives du Code de l'urbanisme figurant dans les documents constitutifs du PLU font référence à la version de ce code en vigueur à la date d'approbation du PLU.

## 2/ PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

2- En vertu de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, il peut être sursis à statuer :

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

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

### 3/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Montmagny.

La totalité du territoire est découpée en zones et secteurs de zones.

A chacune de ces zones et secteurs de zones est applicable un règlement spécifique figurant dans la partie 2 du règlement écrit.

### 4/ EFFETS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements doivent respecter les dispositions du PLU ainsi que les réglementations autres portant effet en matière d'urbanisme (Code de l'environnement, Code de la construction et de l'habitation, Code forestier, ...).

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

### 5/ STRUCTURE DU REGLEMENT

Les dispositions réglementaires du PLU sont composées :

- du **règlement écrit** composé de **3 parties** ;
- d'un **règlement graphique** composé d'un plan de zonage.

#### **5.1. Le règlement écrit**

- **La partie 1 du règlement : les dispositions générales et le lexique**

La présente partie 1 du règlement du PLU comporte les **dispositions générales** applicables à la **totalité du territoire couvert par le PLU, à toutes les zones et secteurs de zones**.

Elles s'appliquent, **cumulativement avec les dispositions réglementaires** prévues pour chacune des zones délimitées au plan de zonage et qui sont fixées dans la partie 2 du règlement.

La partie 1 du règlement comprend également la définition des termes utilisés dans le règlement.

- **La partie 2 du règlement : le dispositif réglementaire par zone**

La partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone et leurs secteurs, délimités au plan de zonage.

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement. Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable en substitution de la règle écrite.

La partie 2 du règlement écrit est présentée en **2 chapitres** déclinés par **5 paragraphes** :

- **Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions** :
  - . Destinations et sous-destinations.
  - . Mixité fonctionnelle et sociale.
- **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** :
  - . Implantation et volumétrie des constructions.
  - . Qualité urbaine et architecturale.
  - . Traitement environnemental et paysager.
  - . Stationnement.
- **Chapitre 3 – Equipements et réseaux** :
  - . Accès et desserte.
  - . Desserte par les réseaux.

- **La partie 3 du règlement : Les annexes au règlement**

La partie 3 du règlement regroupe :

- La liste des protections et risques présents sur le territoire communal ;
- La liste des **emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (article L.151-41 1 et 2 du Code de l'urbanisme).

## **5.2. Le règlement graphique**

Le règlement graphique du PLU se décompose en **un plan de zonage de synthèse couvrant l'ensemble du territoire** qui comporte toutes les dispositions graphiques opposables. Ces plans indiquent la délimitation des zones et des secteurs de zones qui permettent de se reporter au règlement de zone applicable (partie 2 du règlement). Ils indiquent également :

- la délimitation des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les projets situés dans ces secteurs sont compatibles avec les OAP et conformes au règlement.
- des prescriptions graphiques relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions, tels que les Emplacements Réservés, les marges de recul, les rayons de 500 mètres par rapport aux gares et stations dans lesquels s'appliquent des normes de stationnement spécifiques conformes au PDUIF, les sites archéologiques, les périmètres délimités de protection des monuments historiques, les linéaires commerciaux à protéger, .... Les effets de ces dispositions sont prévus, généralement, dans le chapitre 2 du règlement, et complétés dans la partie 3 du règlement (notamment la liste des emplacements réservés).
- des prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique, telles que les Espaces Boisés Classés, les arbres et alignements d'arbres à protéger, les mares et bassins de retenue à protéger et les chemins, sentes et parcours doux à protéger, au titre de L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans la partie 2 du règlement.

## **6/ ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU**

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme comprend 6 pièces :

1. Un rapport de présentation ;
2. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
3. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
4. Un règlement écrit ;
5. Un document graphique de zonage ;
6. Des annexes.

### **6.1. Articulation du règlement avec le rapport de présentation (Pièce 1 du PLU)**

La partie 3 du rapport de présentation doit justifier en outre les dispositions opposables au tiers qui encadrent et limitent le droit à construire et d'aménager. Ces justifications doivent permettre de donner le sens général des dispositions réglementaires retenues.

### **6.2. Articulation du règlement avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (Pièce 2 du PLU)**

Aux termes de l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols doivent permettre d'atteindre les objectifs fixés par le PADD en matières de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques [...] concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Les dispositions opposables aux tiers du règlement doivent traduire les orientations du PADD.

### **6.3. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (Pièce 3)**

Tout projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qu'elles soient thématiques ou spatialisées. Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont, en règle générale, complémentaires au règlement. Elles peuvent également, dans certains cas, prévoir des dispositions qui se substituent à celles qui sont fixées dans le règlement.

### **6.4. Articulation du règlement avec les documents graphiques (Pièce 5 du PLU)**

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement.

Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable en substitution de la règle écrite.

### **6.5. Articulation du règlement avec les annexes (Pièce 6 du PLU)**

Les annexes sont une part importante du Plan Local d'Urbanisme car elles comportent non seulement des informations mais également des contraintes opposables aux porteurs de projet qui s'appliquent indépendamment des prescriptions ou des dispositions prévues par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement et les servitudes d'utilité publique sont opposables dans un strict rapport de conformité.

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU.

Le PLU comporte en annexe notamment :

- Les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'urbanisme) ;
- Des éléments figurant dans le Code de l'urbanisme (article R.151-52 du Code de l'urbanisme);
- Des éléments figurant dans d'autres législations (Code de l'énergie, Code minier...).

Les Servitudes d'Utilité Publiques sont opposables directement à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol, en dépit des dispositions du PLU.

## **7/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPERATIONS**

### **7.1. Constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles, même ne comportant pas de fondations, sont par principe soumises à permis de construire (article L.421-1 du Code de l'urbanisme).

Cependant, certaines constructions nouvelles sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme (articles R.421-2 à R.421-8-2).

Certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable (articles R.421-9 à R.421-12 du Code de l'urbanisme).

### **7.2. Travaux sur les constructions existantes et changements de destination des constructions**

Les travaux sur les constructions existantes sont par principe dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'urbanisme (articles L.421-1, deuxième alinéa et R.421-13).

Cependant certains travaux sont soumis à permis de construire (articles R.421-14 à R.421-16 du Code de l'urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-17 du Code de l'urbanisme).

### **7.3. Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont par principe dispensés de formalités (articles L.421-2 et R.421-18 du Code de l'urbanisme).

Cependant, certains travaux sont soumis à permis d'aménager (articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'urbanisme).

### **7.4. Démolitions**

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

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

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

### **7.5. Clôtures**

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

### **7.6. Reconstruction à l'identique**

Le présent PLU reprend les dispositions du Code de l'urbanisme : « En application de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition du PLU contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

## **7.7. Autres dispositions d'urbanisme particulières**

### **- Ru du Haras, cours d'eau non soumis à un PPRI**

Pour le cours d'eau du ru du Haras, toute construction devra être implantée à une distance d'environ 15 mètres mesurée à compter du sommet des berges (partie 2 du règlement).

### **- Plans d'eau, mares et bassins au titre du L151-23 du cde de l'urbanisme**

Dans les secteurs des plans d'eau, mares et bassins, en plus de l'application de l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme, les constructions, dès lors que celles-ci sont susceptibles d'engendrer des atteintes d'environnement, pourront être interdites ou soumises à conditions.

### **- Adaptations mineures**

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre des articles L. 152-4 et suivants du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **- Lotissements et permis valant division**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots, sauf en zones 1UAa, 1UAb, UKs, UI, UCc, UCd et UCv1 (Article R.151-21 du Code de l'urbanisme).

### **- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) au titre de l'article L.511-1 du Code de l'environnement, énumérées dans une nomenclature, sont soumises à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration, en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Elles sont également soumises à un régime de contrôle spécifique.

Ces installations sont admises sur le territoire dans le respect des règlements de zone (partie 2 du règlement). Dès lors que l'implantation d'une telle installation est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, elle peut être refusée en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

### **- Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**

L'utilité publique est l'affirmation de l'intérêt supérieur de la collectivité publique par rapport aux intérêts privés. Elle justifie l'appropriation par une collectivité d'un bien déterminé afin de l'utiliser en vue de travaux ou de services publics.

### **- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**

Selon la définition figurant à l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme, « *les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des*

*terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (...) ».*

## **8/ PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS**

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

## **9/ PROTECTION ARCHITECTURALE**

Il est rappelé que, conformément au Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Conformément à l'article L.621-32 du Code du patrimoine, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à autorisation préalable.

## **10/ PRESCRIPTIONS LIEES AU BRUIT**

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

## **11/ PRESCRIPTIONS RELATIVES AU RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB**

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

## **12/ ZONE DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES**

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

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

## 13/ OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement issu de la division soit au minimum de 45 m<sup>2</sup> et que les dispositions des articles 2.4 et 3 soient respectées.
- Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle destination soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone et que les dispositions des articles 2.4 et 3 soient respectées et qu'il n'y ait pas de modification de la façade du bâtiment. Dans le cas d'une modification de façade du bâtiment, l'ensemble des articles du règlement du PLU devront être respectés.
- La division foncière sous réserve que les dispositions de l'ensemble des articles du règlement soient respectées pour l'ensemble des lots du terrain issu de la division.



# I/ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES ET DEFINITIONS

## 1/ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, zones d'urbanisation nouvelle et zones naturelles et **emplacements réservés** nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zones dites "secteurs".

1- **Les zones urbaines dites « zone U »** correspondent aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre U. Les **zones urbaines** sont les suivantes :

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

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **UC**b**** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit) ;
- **UC**c**** pour le secteur du territoire situé rue de Villetaneuse ;
- **UC**d**** pour le secteur de l'OAP situé le long de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Maurice Berteaux ;
- **UC**v**** pour le secteur du Centre-ville ayant fait l'objet d'une importante rénovation et un sous-secteur **UC**v**1** pour le secteur de la gare.

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

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

Elle comprend le secteur :

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

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

Elle comprend des secteurs :

- **UI** constitué d'une partie du Parc Technologique de Montmagny et du site des « Trois Cornets » ;
- **UI**a**** situé dans le quartier des Sablons ;
- **UI**b**** situé en partie sud du Parc Technologique de Montmagny, le long de la route de Saint-Leu ;
- **UI**c**** situé dans le quartier du Barrage, le long de la route de Calais, soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit) ;
- **UI**d**** situé en partie ouest du Parc Technologique de Montmagny, proche de la gare d'Epinay-Villetaneuse et de la voie ferrée.

**UK :** Cette zone correspond au tissu urbain constitué par des opérations groupées d'habitats mixtes collectifs et individuels.

Elle comprend les secteurs :

- **UKb** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit) ;
- **UKs** pour l'aire d'accueil des gens du voyage d'une part et l'habitat adapté à destination des gens du voyage sédentarisés, en cours de finalisation.

**AU** : La zone à urbaniser dite « zone 1AU » correspond à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. La zone à urbaniser est repérée sur le plan de zonage par un sigle commençant par 1AU. Elle comprend la zone 1AUa, qui s'applique au **périmètre de la ZAC de la Plante des Champs**.

2- **Les zones naturelles dites « zone N »** correspondent à des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites et des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
- soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément aux principes d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie par le Code de l'urbanisme.

Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre N.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **NI** qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 1.1 qui permettent de réaliser des équipements publics, notamment dans le Domaine de la Butte Pinson, mais également d'autoriser des abris de jardins pour préserver une vocation de culture, d'arboriculture ou de jardins familiaux ;
- **Np** qui permet la réalisation des constructions et installations nécessaires à l'activité existante du poney-club.

## 2/ LEXIQUE / DEFINITIONS

### **2.1. Définitions plus spécifiques au plan de zonage**

#### **Zonage :**

Comme l'illustre le document graphique du PLU, le territoire de la commune est découpé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU) et naturelles à protéger (N). A chaque zone est attribuée une vocation de sols particulière, exprimée par un sigle (ex : U, AU et N).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

#### **Zone**

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières communes contenues dans le règlement du PLU.

- 6 zones urbaines dites zones « U » (UA, UC, Uep, UG, UI, UK),
- 1 zone à urbaniser dites «1AU » (1AUa),
- 1 zone naturelle dite zone « N ».

Remarque : Les limites de zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Une zone est éventuellement composée d'un ou plusieurs secteurs.

#### **Secteur**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, des dispositions réglementaires spécifiques.

Exemple : UAb, secteur concerné par la zone C du PEB.

#### **Zones urbaines**

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers.

#### **Zones à urbaniser**

La zone à urbaniser est dite « zone AU ». Elle correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

#### **Zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

#### **Zones humides**

D'après l'article L.211-1 du Code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles

*pendant au moins une partie de l'année »*. Ces zones doivent être préservées, des prescriptions figurent à l'article 2.3.2 du présent règlement.

### **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Selon l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

En application de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, le classement en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code forestier.

Conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, en Espaces Boisés Classés, la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- . des arbres dangereux, chablis ou morts,
- . des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
- . une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- . une forêt publique soumise au régime forestier.

### **Emplacements Réservés (ER)**

En application des articles L.151-41 du Code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ...).

Chaque emplacement réservé est repéré au plan de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 3 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

### **Servitude :**

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### **Linéaire commercial à préserver**

Linéaire indiquant que le niveau de rez-de-chaussée des constructions édifiées en premier rang doit respecter une destination de commerce ou d'activités de service, hors commerce de gros.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux changements de destination.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage, ...).

## **Cônes de vue**

Pour les cônes de vues inscrits au plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle projetée dans un cône de vue ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée au plan de zonage.

## **2.2. Définitions plus spécifiques au règlement**

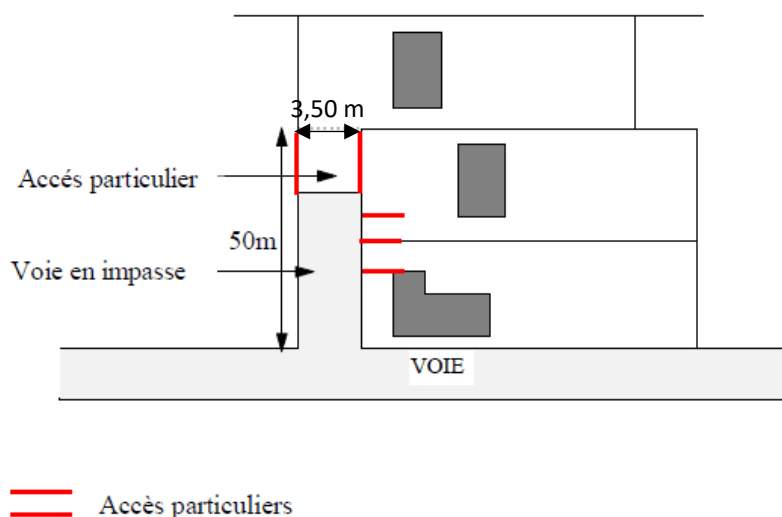
Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'urbanisme.

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

## **Accès**

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

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



## **Affouillement de sol**

Extraction de terre soumise à autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

## **Alignement**

Limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé

## **Annexe**

Construction secondaire, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup> et dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale : buchers, abris de jardin, remises, à l'exception des vérandas, des garages et des piscines.

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

### **Arbres de hautes tiges**

Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,50 mètres du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur.

### **Bande de constructibilité**

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

### **Bâtiments contigus**

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

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet a été soumis à une enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **Distance entre deux bâtiments sur un même terrain**

La distance entre deux constructions non contiguës correspond à l'espace qui les sépare. Cette distance est mesurée horizontalement entre tous les points des deux façades, ou parties de façade, de ces constructions.

### **Division parcellaire**

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

### **Droit de Prémption Urbain (DPU)**

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un PLU approuvé, le conseil municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Le droit de préemption urbain peut aussi s'appliquer sur tout ou partie des zones situées dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le droit de préemption est établi de plein droit dans les parties de Zones d'Aménagement Différé (ZAD) situées dans une zone urbaine ou à urbaniser couverte par un PLU.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer au droit de délaissement.

### **Emplacement réservé**

Emprise de terrain privé qui est réservé dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

### **Emprise au sol**

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords des toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes et piscines) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol), ...

### **Espace libre**

Espace au niveau du sol non occupé par des constructions. Sont comptabilisés dans l'espace libre, les voies, chemins et accès. Les terrasses des constructions, inférieures à 60 cm de hauteur, doivent être exclues du calcul de l'espace libre.

### **Espace perméable**

Les surfaces perméables sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- Espaces libres de toute construction ;
- Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales (jardin, espaces minéraux sablés).

### **Espace vert de pleine terre**

Correspondent aux surfaces d'espaces verts ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

### **Espace vert sur dalle**

Espace aménagé en espace vert comportant au moins 60 cm de terre végétale

### **Exhaussement de sol**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### **Extension d'une construction**

L'extension consiste en un agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci, tant en termes de surface de plancher que d'emprise au sol.

L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

## **Façade**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.

## **Hébergement adapté**

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

## **Hauteur**

### - **Hauteur au faîtage :**

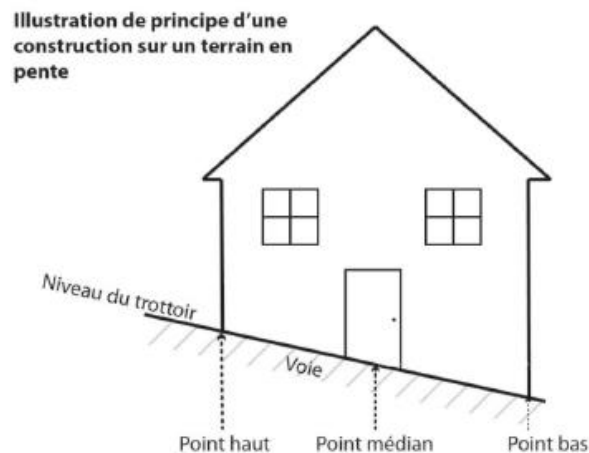
La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant, hors affouillement et exhaussement, jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage, acrotère, ouvrages techniques et autres superstructures (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc.,) à l'exception des cheminées.

### - **Hauteur à l'égout :**

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel. Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

### - **Hauteur des constructions – Terrain en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.



Dans le cas d'un terrain comportant plusieurs pentes, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel de l'ensemble des pentes.

## **Installations classées**

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature qui classe ces installations en trois catégories :

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

- les installations classées soumises à autorisation: ce sont celles qui présentent les risques ou pollutions les plus importants.

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

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

### **Marge de recul ou de retrait**

Distance de retrait imposée par les articles 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3 du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 2.1.1) et, la limite de parcelle (article 2.1.2) et une autre construction (article 2.1.3).

Des dispositions particulières de retrait peuvent être définies dans les articles 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3 du présent règlement pour les piscines et annexes.

### **Murs de soutènement**

Murs réalisés pour s'opposer au glissement d'un terrain meuble en surélévation. Ils ne sont pas soumis à déclaration préalable.

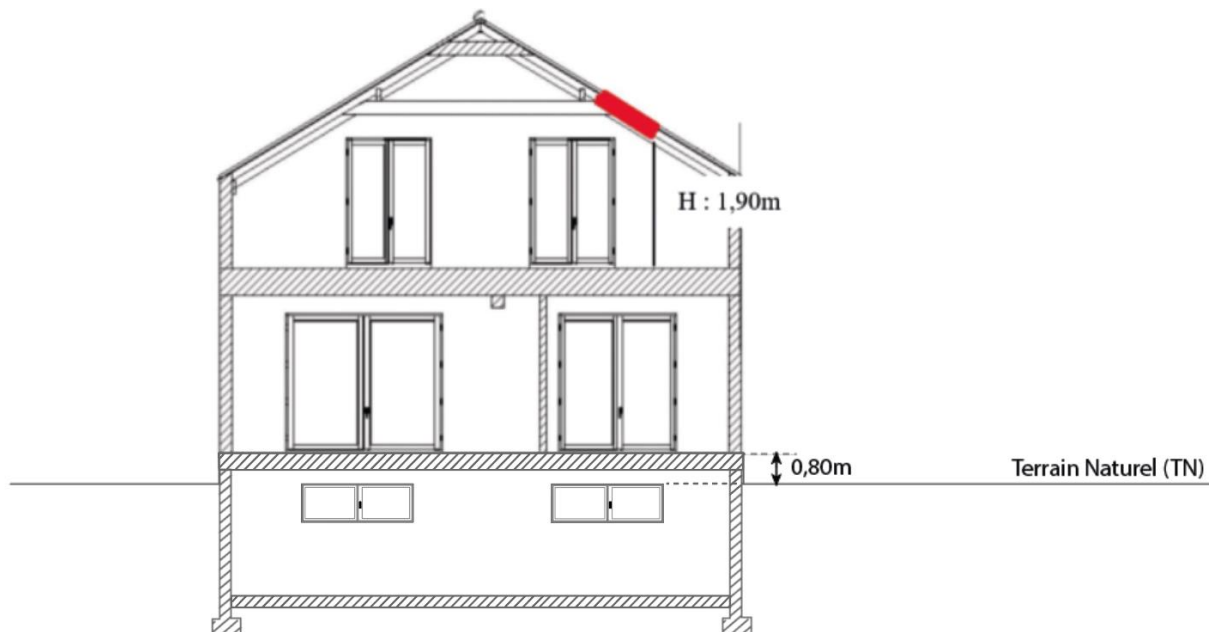
### **Notion d'ouvertures créant des vues directes**

Sont considérées comme des éléments constituant des vues directes (et considérées comme des baies assurant l'éclairage des pièces) au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 mètre du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit situés à moins de 1,90 m du plancher ;
- les chiens assis.

Ne sont pas considérées comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris les châssis de toit partie basse) ;



- les ouvertures à soufflets de petite dimension (40 x 40 cm) ;
- les portes d'entrée pleines ;
- les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses situées à moins de 0,60 mètre maximum du terrain naturel ;
- la modification des vues directes et baies existantes ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas agrandissement.

Pour ces exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

### **Piscine**

Bassin de natation privé et ensemble des installations qui l'entourent. Les piscines sont considérées comme des constructions et sont soumises aux mêmes prescriptions que celles-ci ou par des dispositions particulières.

### **Secteur**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UGb, secteur dans lequel l'implantation des bâtiments sera différente de celle de la zone UG).

### **Servitudes d'utilité publique**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédure d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

### **Superstructure**

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

### **Surface de Plancher**

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

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

### **Surface taxable**

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs ;
- des vides et trémies d'escalier et d'ascenseur ;
- des surfaces sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres.

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

### **Stationnement – Caractéristiques des places**

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centres commerciaux : 5,00 m x 2,50 m + 7,00 m de dégagement ;
- Emplacements privés : 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m de dégagement pour le collectif (Sauf en UCv, UCv1 et UCd où le dégagement sera de 5,00 m minimum) ;
- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
  - o places isolées 5,50 m x 3,30 m + 6,00 m de dégagement ;
  - o places groupées 5,50 m x (2,50 m + 0,80 m + 2,50 m) + 6,00 m de dégagement.

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

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

### **Dégagement**

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

## Terrain

Il convient de distinguer :

- *La parcelle :*

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

- *Le terrain ou l'unité foncière :*

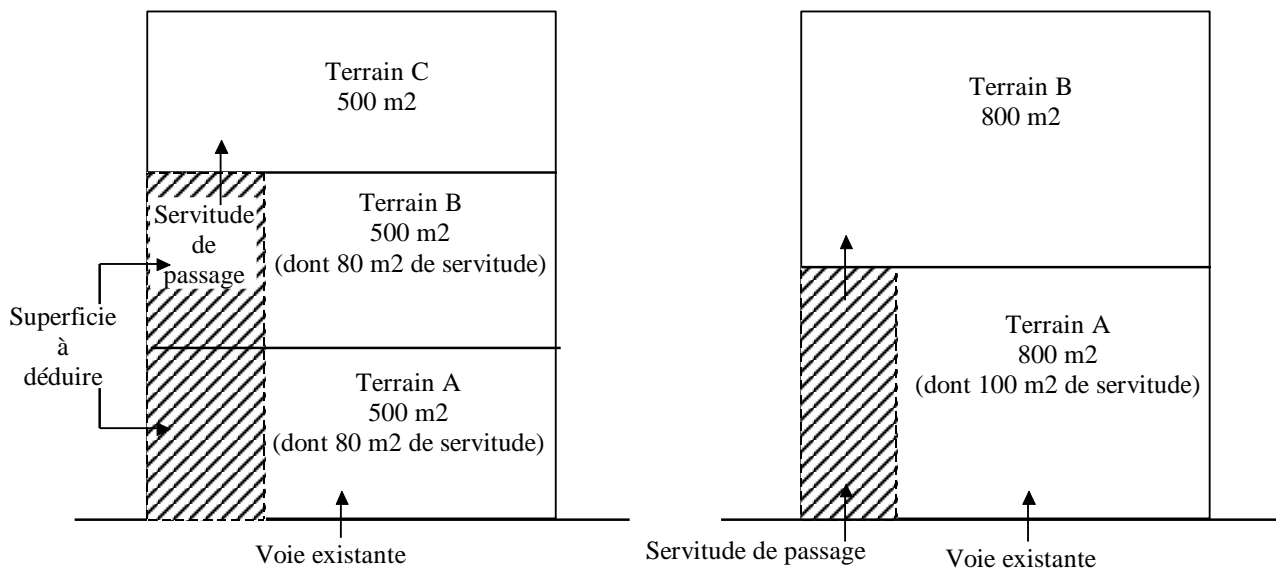
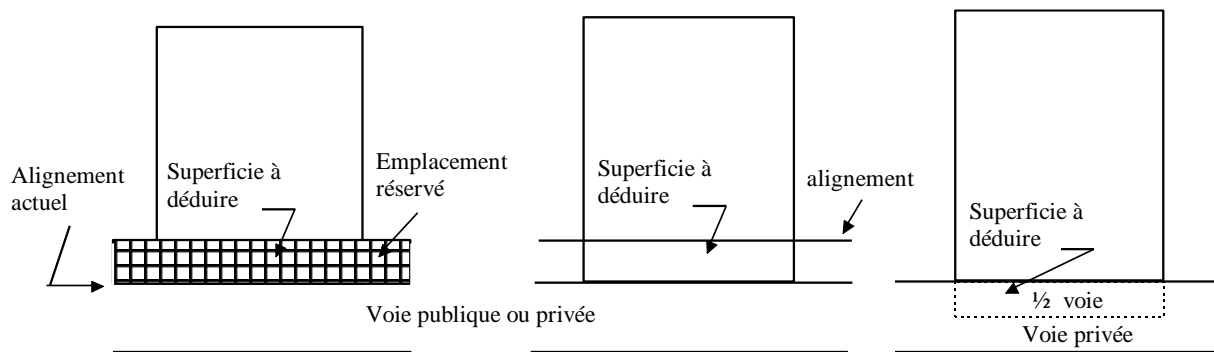
Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.



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

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

## Voiries et Dessertes



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

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

## VOIRIE

- *Voie publique :*

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

- *Voirie privée :*

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

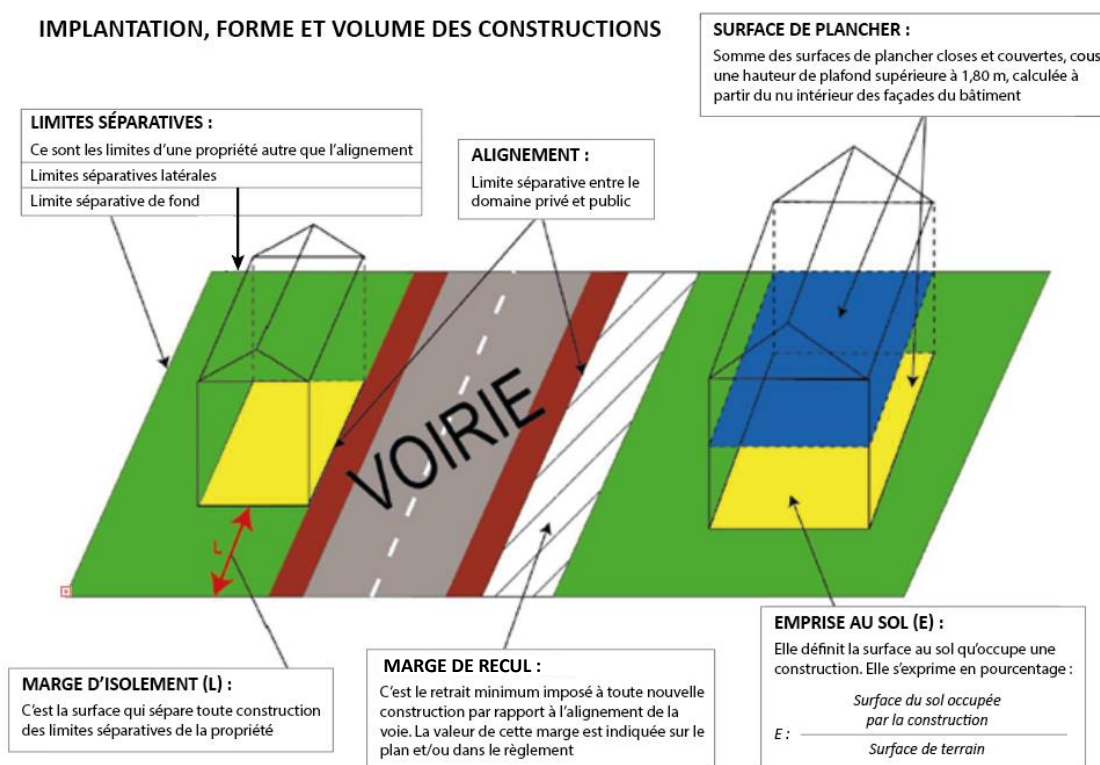
- *Voie en impasse :*

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété (voir schéma de la définition des accès).

## Implantation, forme et volume des constructions



### **Implantation des constructions par rapport aux voies (à l'exception des zones 1AU)**

L'article 2.1.1 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc.).

**Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.**

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc.).

#### **Limites séparatives**

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 4).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 5).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

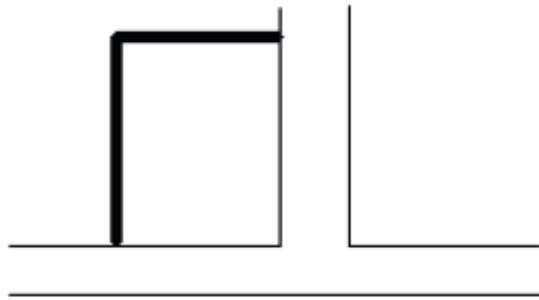


Fig 1

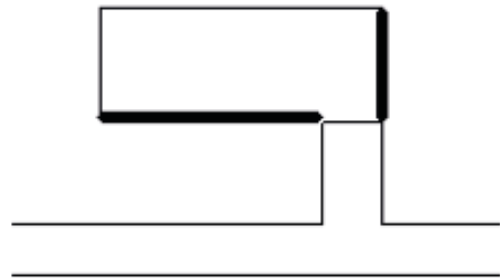


Fig 2

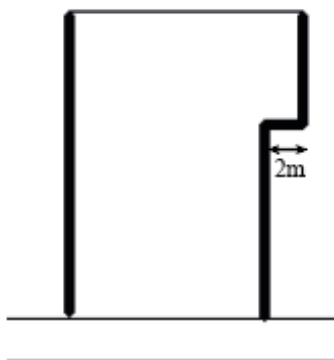


Fig 3

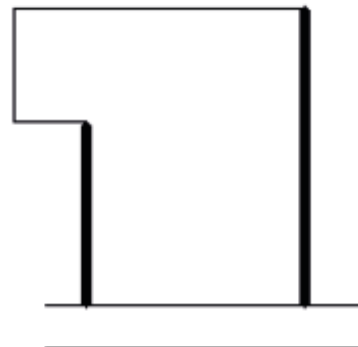


Fig 4

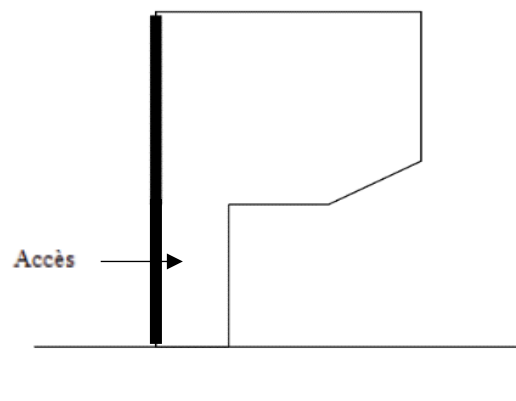


Fig 5

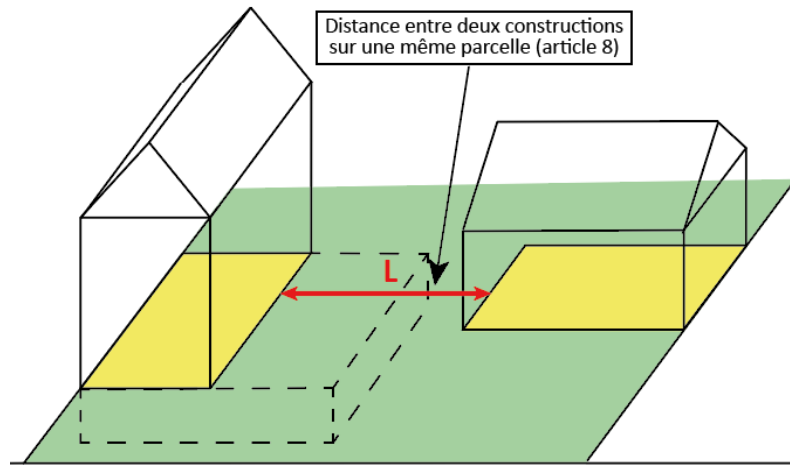
Nota : le décroché de la façade doit être limité à 2 mètres maximum pour être considéré comme une limite latérale. Au-delà, c'est une limite de fond de parcelle.

**Marge d'isolement**

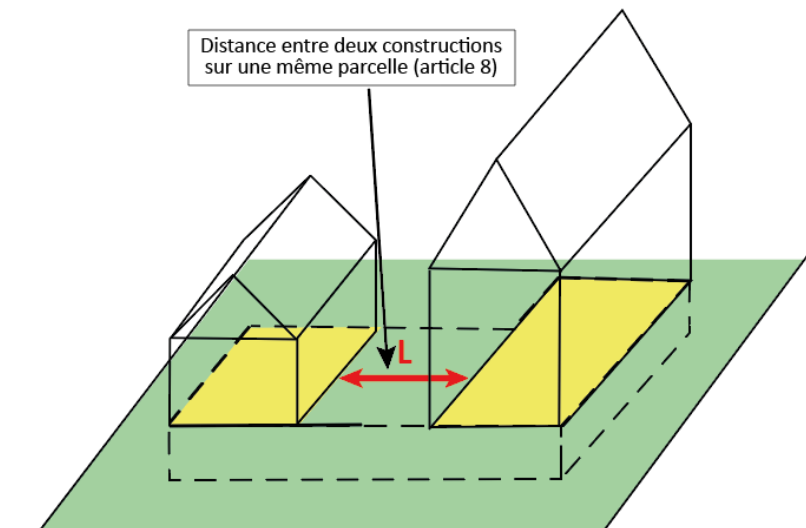
La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

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

L'article 2.1.3 définit les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Elle ne concerne que les parties de la construction en superstructure et les piscines.



*VOIRIE*



*VOIRIE*

### 3/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL

Les destinations et sous-destinations de constructions définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme, précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 et complétées par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 sont les suivantes :

#### Destination « Habitation » :

- Sous-destination « **Logement** » : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Sous-destination « **Hébergement** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

#### Destination « Commerces et activités de service » :

- Sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » : recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- Sous-destination « **Restauration** » : recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- Sous-destination « **Commerce de gros** » : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Sous-destination « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- Sous-destination « **Cinéma** » : recouvre les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### Destination « Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires » :

- Sous-destination « **Industrie** » : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire et les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Sous-destination « **Entrepôt** » : recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- Sous-destination « **Cuisine dédiée à la vente en ligne** » : recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
- Sous-destination « **Bureau** » : recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- Sous-destination « **Centre de congrès et d'exposition** » : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- Sous-destination « **Hôtels** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

#### **Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Sous-destination « **Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques ou assimilées** » : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Sous-destination « **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement et établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Sous-destination « **Salles d'art et de spectacles** » : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Sous-destination « **Equipements sportifs** » : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Sous-destination « **Lieux de culte** » : recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- Sous-destination « **Autres équipements recevant du public** » : recouvre équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**Destination « Exploitation agricole et forestière » :**

- Sous-destination « **Exploitation agricole** » : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- Sous-destination « **Exploitation forestière** » : recouvre les constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.



## II/ DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE



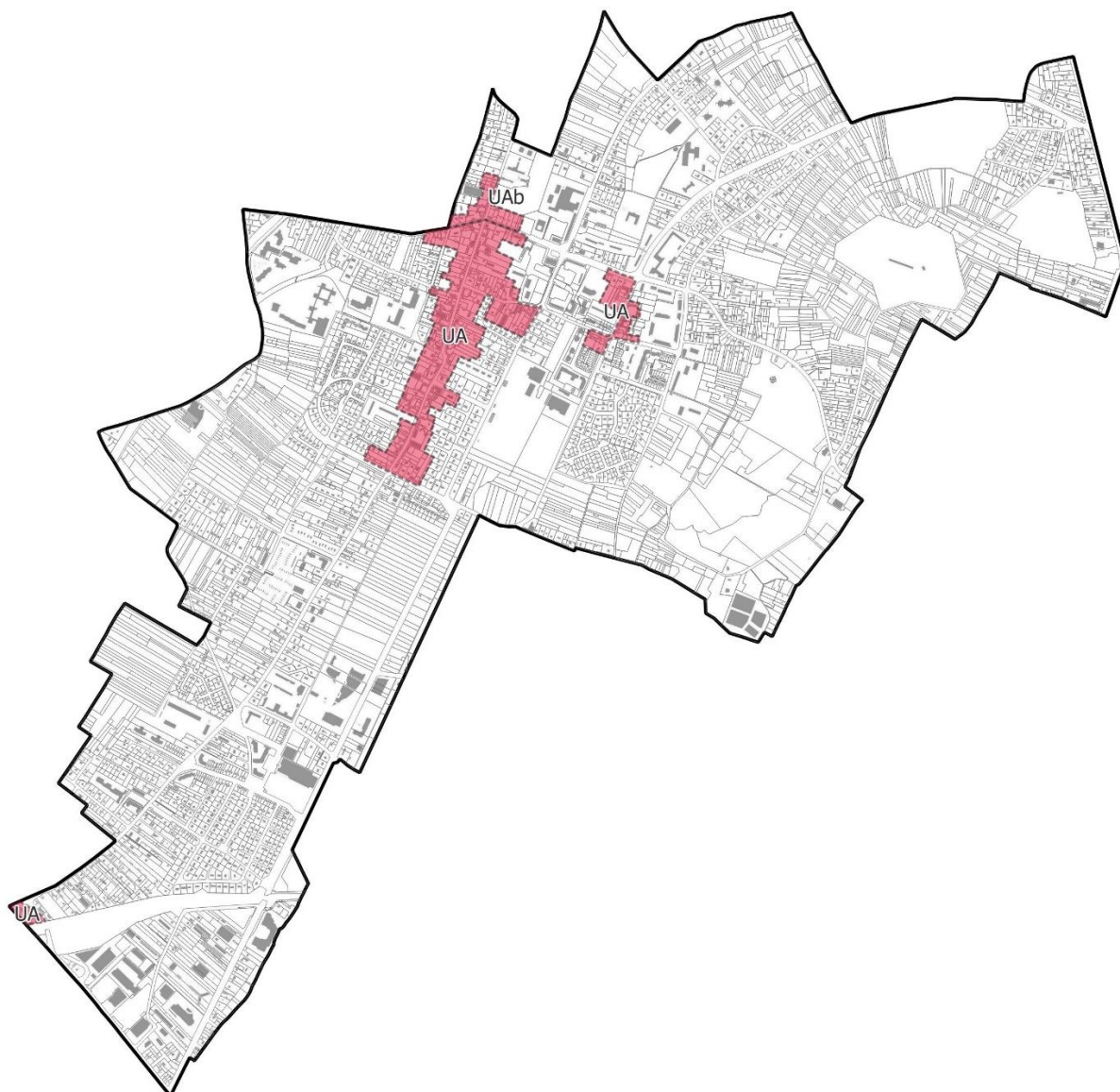
## LA ZONE UA

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

Elle comprend un secteur UAb pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit).

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir et revaloriser l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.
- Préserver et assurer la cohérence architecturale du bâti situé le long des principales artères traditionnelles de la ville.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Montmagny :

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

Une partie de la zone UA est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent PLU.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergements hôteliers et touristiques font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU. L'arrêté précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

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

#### **Voies routières :**

- La RD 193 : 3 (rue Carnot) est de catégorie 5,
- La RD 311 : 1 (avenue de la Gare),
- La RD 311 : 2 (rue du 11 novembre 1918), l'avenue du Général de Gaulle, la rue de Villetaneuse, la rue Gallieni et la rue Jean Missout sont de catégorie 4,
- La RD : 928 (route de Saint-Leu) est de catégorie 3.

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

#### **Voies ferrées :**

- La ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2,
- La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1.

Dans une bande de 250 mètres pour la ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers (catégorie 2) et de 300 mètres 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- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle**

Une partie de la zone UA est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone C). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU).

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

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

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

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

## **4- Terrains alluvionnaires compressibles**

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

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

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

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

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 du PLU.

## **6- 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 du PLU.

## **7- Pollution des sols**

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

## **8- Canalisation de transport de gaz**

Une partie de la zone UA est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. L'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire communal est inclus en annexe.

## **9- Protection des cours d'eau**

Une bande de retrait d'environ 15 mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau du ru des Haras est à instaurer.

# CHAPITRE UA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UA 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		UA	UAb
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie		
	Entrepôt		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
	Bureau		
	Centre de congrès et exposition		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

### Par ailleurs, sont également interdits :

- Dans les secteurs UAb, les maisons d'habitation individuelles groupées, les immeubles collectifs qu'elle qu'en soit l'important, les parcs résidentiels de loisirs ou toute autre forme d'opérations groupées telle que lotissements ou associations foncières urbaines sont interdits, en application des dispositions de l'arrêté interpréfectoral n°07-044 du 3 avril 2007,
- Les activités qui entraînent des nuisances incompatibles avec l'activité urbaine et l'habitation, et en particulier ceux risquant d'apporter des nuisances d'ordre phonique, olfactif ou créant de la pollution,
- L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale,
- 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,

- Les décharges ou dépôts de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés :
  - o aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
  - o aux constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport électriques HT/THT, ainsi qu'aux travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- 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,
- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service, excepté pour les activités médicales, pour créer du logement dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique (pièce 5).
- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service pour créer du bureau ou des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de types assurances, banques,
- L'aménagement de terrains pour le camping.

**Par ailleurs, sont admis sous condition :**

- La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la surface de plancher détruite, respecter les règles applicables à la zone concernées au minimum par les articles UA1 et UA3.2 tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 10 ans après le sinistre.
- Les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- Les activités artisanales dont la surface de plancher est inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dont la surface de plancher est inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- Les restaurants dont la surface de plancher est inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- Les bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>,
- Les installations soumises à déclaration, qui sont liées par leur destination à l'activité humaine et à l'habitation, et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci,
- Les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liées aux projets ferroviaires,
- Les lieux de culte, à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances et que les besoins en stationnement de l'équipement soient satisfaits sur la parcelle.

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

## **UA 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- En cas de réalisation d'un programme résidentiel de plus de 10 logements, 30 % minimum de ce programme doit comporter des logements sociaux.
- En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, des linéaires commerciaux sont représentés au plan de zonage, sur lesquels l'enjeu est de préserver et de développer l'activité commerciale et les activités de service en rez-de-chaussée des constructions.

## CHAPITRE UA2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UA 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### UA 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et privées

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

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

Des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, au-delà des deux premiers niveaux, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie et dans la limite de 1 mètre de débord.

- **Règles particulières**

Pour les constructions situées rue Carnot et côté impair de la rue Gallieni, tout terrain doit comporter au minimum un élément bâti à l'alignement afin de constituer un front urbain. Ce front urbain peut être créé par une ou plusieurs constructions, un mur plein ou un porche.

Les balcons ou oriels ne peuvent être édifiés en saillie.

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.

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas règlementées

#### UA 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règles générales**

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

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

En cas de retrait, les dispositions définies dans les modalités de retrait ci-dessous s'appliquent.

- **Modalités de calcul du retrait**

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

Lorsque la façade (ou une partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance est comptée horizontalement et perpendiculairement du plan de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

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

- **Règles particulières**

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

Les annexes pourront être édifiés en limite séparative et fond de parcelle ou en retrait de 1 mètre minimum.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives.

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

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas réglementées

### **UA 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- **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 égale 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.

- **Règles particulières**

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions.

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus 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.

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas règlementées

#### **UA 2.1.4 Emprise au sol**

- **Règle générale**

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

- **Règles particulières**

À l'intérieur de l'emprise maximale fixée dans la règle générale ci-dessus, l'emprise totale des constructions annexes et garages de toute nature (garages, abris de jardin...) ne peut excéder 35m<sup>2</sup>, hors piscine.

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

Les dispositions générales et particulières ci-dessus 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.).

#### **UA 2.1.5 Hauteur des constructions**

- **Définition de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant, hors affouillement et exhaussement, jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage, acrotère, ouvrages techniques et autres superstructures (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc.), à l'exception des cheminées...).

Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

Dans le cas d'un terrain comportant plusieurs pentes, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel de l'ensemble des pentes.

- **Règles générales**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,60 mètres au faîtage.

- **Règles particulières**

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée par les règles générales ci-dessus 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.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HT/THT dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que pour tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## UA 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

- **Règles générales**

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

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'urbanisme).

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

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

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

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

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

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

- **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.

- **Annexes**

Les annexes doivent être réalisées de préférence en bois ou maçonnées 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 des toitures ne sont réglementées et pourront être constituées d'un pan ou de deux pans.

- **Toitures des constructions principales**

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

- **Combles**

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

- **Pentes de toit**

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

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

- **Aspect des matériaux**

Les toitures devront de préférence présenter l'aspect de matériaux traditionnels tels que l'ardoise ou la tuile plate « petit moule ».

L'utilisation de zinc est autorisée.

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

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, elles devront présenter une hauteur de substrat de 15 centimètres minimum afin d'assurer la gestion des pluies courantes en zéro rejet.

- **Descentes d'eaux pluviales**

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

- **Antennes**

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

- **Éléments de modénatures**

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

- **Pompes à chaleur**

Les caissons des pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- **Volets roulants**

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

- **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.

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textile, bois, PVC, etc.) sont interdits.

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

La hauteur maximale des clôtures nouvelles, poteaux compris, est fixée à 2,00 mètres en tout point.

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

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

○ **Clôture à l'alignement sur rue**

La clôture sur rue doit être constituée d'un muret (maximum 1/3 de la hauteur totale de la clôture), surmontée d'un barreaudage ou de lames horizontales ou verticales, non jointives de 5 cm minimum, d'une grille ou d'un grillage (2/3 minimum de la hauteur totale). Elle pourra être doublée d'une tôle micro-perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage et pourra être doublée d'une haie vive.

Pour les nouvelles opérations de logements collectifs, le dispositif de clôture (portail, barrière, etc.) depuis et vers les routes départementales (RD) devra être en retrait de l'alignement d'au moins 5 mètres et être automatisé.

○ **Clôture en limite séparative**

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

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.

## **UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

### **UA 2.3.1 Traitement paysager**

#### ***a) Plantations existantes***

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbres de hautes tiges rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

#### ***b) Obligation de planter***

• **Règles générales**

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables sur 70 % minimum de leur superficie. 10% d'espaces verts de pleine terre doivent être trouvés sur l'unité foncière.

Il sera planté au moins 1 arbre de hautes tiges par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> d'espaces perméables.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de hautes tiges minimum pour 6 places de stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés pour les aires de stationnement extérieures.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

- **Règles particulières**

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus 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.).

- c) Les alignements d'arbres**

Toute construction à édifier devra tenir compte du principe d'alignement planté inscrit au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Si pour la réalisation de voiries, les alignements plantés devaient être supprimés, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

Ils pourront être ponctuellement abattus en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

### **UA 2.3.2 Traitement environnemental**

Pour toutes nouvelles autorisations d'urbanisme, des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, ...).

- **Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)**

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

En cas de découverte de zones humides avérées, seront interdits dans ces zones :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,

- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

### **UA 2.3.3 Performances énergétiques**

#### **Règles générales :**

- a)** Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.
- b)** Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.
- c)** Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article UA 2.1.5, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètres de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- d)** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UA 2.1.1 et UA 2.1.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
- e)** En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur.
- f)** Les constructions respecteront la législation en vigueur sur la réglementation thermique.

## **UA 2.4 - STATIONNEMENT**

### **UA 2.4.1. Dispositions générales**

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. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées à l'article UA 2.4.2.

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

### Surfaces de stationnement :

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

Largeur : 2,50 mètres ;

Longueur : 5 mètres.

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

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas présenter une pente supérieure à 5 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et effectives.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Lors de division de lots bâtis ou lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recréée sur le lot bâti.

### **UA 2.4.2. Normes de stationnement**

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

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

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

#### Normes de stationnement par destination et sous-destination :

<b>Destinations / Sous-destinations UA : Normes de stationnement</b>		
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	<b>Logements :</b> 2 places par logement (les places doubles ou commandées sont autorisées pour les maisons individuelles comprenant 1 logement). Logements à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place.  <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires :</u> 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare.
	<i>Hébergement</i>	Sans objet.
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>Commerces :</b> Aucune place n'est exigée pour les commerces inférieurs à 150 m <sup>2</sup> et au-delà 1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher. <b>Artisanat :</b> 1 place par tranche de 125 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

	<i>Restauration</i>	1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter.
	<i>Commerce de gros</i>	Sans objet.
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exception des activités médicales et para médicales.
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Sans objet.
	<i>Cinéma</i>	Sans objet.
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b>	<i>Industrie</i>	Sans objet.
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet.
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet.
	<i>Bureau</i>	A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place maximum pour 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond). A plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement maximum pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond).
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	Sans objet.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	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...).
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	
	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
	<b>Lieux de culte :</b> 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article UA 3.2 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article UA 2.3 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.

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

## Stationnement vélo :

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

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

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m<sup>2</sup>, hors espace de dégagement.

## CHAPITRE UA3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UA 3.1 ACCES ET DESSERTE

- **Dessertes et voiries**

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les 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 voies publiques ou privées communes ouvertes 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 : 3,50 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 ci-dessus 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.).

- **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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'ensemble de l'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. La largeur du portail n'est pas règlementée.

Par unité foncière, un seul accès véhicules est autorisé pour tout projet dont la façade principale du terrain est inférieure ou égale à 25 mètres. Au-delà, un second accès véhicules pourra être accordé par dérogation et sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente (service voirie).

- **Sentes et chemins piétonniers**

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

### UA 3.2 DESSERTE PAR LES RESAUX

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

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

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

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

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement, d'eaux pluviales, d'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 déversement au réseau public doit faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par 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.

- **Assainissement**

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

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

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

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

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

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

- **Eaux usées**

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

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

Les demandes de modifications ou de nouveaux déversements avec ou sans création de raccordements doivent être demandées auprès de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), après l'obtention d'une autorisation d'urbanisme le cas échéant.

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisé par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

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

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

- **Eaux pluviales**

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

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

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

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

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 millimètres en 24 heures. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier.

#### Stationnement des véhicules :

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

- **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.

- **Déchets**

L'enlèvement des ordures ménagères se fera conformément aux pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. La création d'aires ou de locaux de stockage de déchets est obligatoire en cas de création de 3 logements et de changement de destinations.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement, d'eaux pluviales, d'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.



## LA ZONE UC

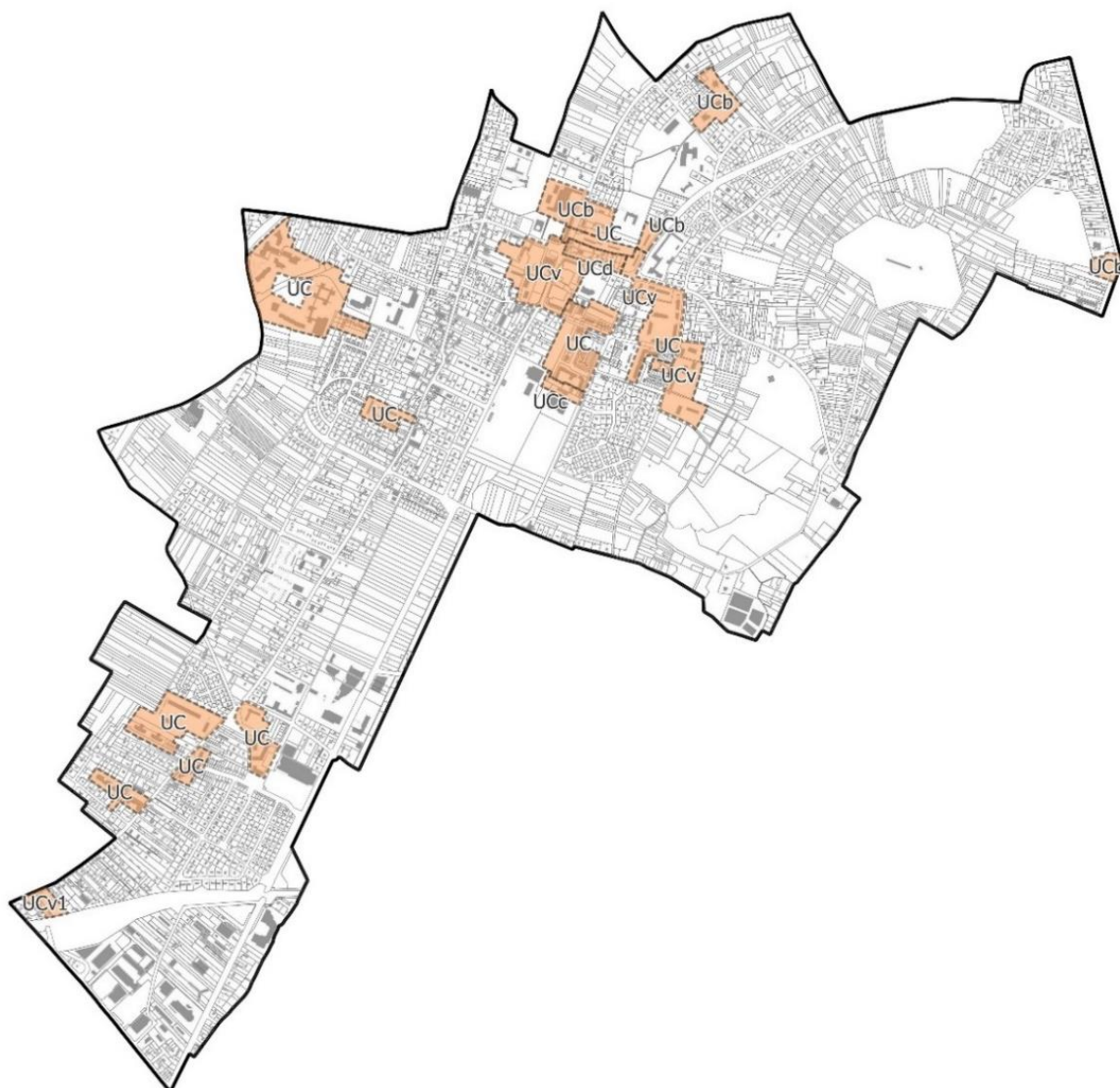
La zone UC est composée essentiellement d'habitations collectives.

Elle comprend :

- Un secteur UCb, pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle ;
- Un secteur UCc, correspondant au secteur de projet rue Villetaneuse ;
- Un secteur UCd, correspondant au secteur de l'OAP situé le long de l'avenue du Général de Gaulle ;
- Un secteur UCv, pour le secteur du centre-ville et un sous-secteur UCv1 pour le secteur de la gare.

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir la caractéristique d'habitats collectifs aérés, avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Montmagny :

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

Une partie de la zone UC est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent PLU.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergements hôteliers et touristiques font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU. L'arrêté précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

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

#### **Voies routières :**

- La RD 193 : 3 (Rue Carnot) est de catégorie 5,
- La RD 311 : 1 (avenue de la Gare),
- La RD 311 : 2 (rue du 11 novembre 1918), l'avenue du Général de Gaulle, la rue de Villetaneuse, la rue Gallieni et la rue Jean Missout sont de catégorie 4,
- La RD : 928 (Route de Saint-Leu) est de catégorie 3.

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

#### **Voies ferrées :**

- La ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2,
- La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1.

Dans une bande de 250 mètres pour la ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers (catégorie 2) et dans une bande de 300 mètres 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- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle**

Une partie de la zone UC est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone C). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU).

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

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

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

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

## **4- Terrains alluvionnaires compressibles**

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

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

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

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

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 du PLU.

## **6- 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 du PLU.

## **7- Pollution des sols**

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

## **8- Canalisation de transport de gaz**

Une partie de la zone UC est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. L'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire communal est inclus en annexe.

## **9- Monuments historiques**

Une partie de la zone UC est concernée par le périmètre délimité des abords (PDA) de la Chapelle Sainte-Thérèse. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). (Cf. pièce 6 du PLU).

## **10- Protection des cours d'eau**

Une bande de retrait d'environ 15 mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau du ru des Haras est à instaurer.

# CHAPITRE UC1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UC 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		UC	UCb	UCc	UCd	UCv	UCv1
Habitation	Logement	Vert	Orange	Vert	Vert	Vert	Vert
	Hébergement	Vert	Rouge	Vert	Rouge	Vert	Vert
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Orange	Orange	Orange	Orange	Vert	Orange
	Restauration	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
	Commerce de gros	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
	Hébergement hôtelier et touristique	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
	Cinéma	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
	Entrepôt	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
	Bureau	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
	Centre de congrès et exposition	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
	Salles d'art et de spectacles	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
	Equipements sportifs	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
	Lieux de culte	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
	Autres équipements recevant du public	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
	Exploitation forestière	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Dans les secteurs **UCb**, les maisons d'habitation individuelles groupées, les immeubles collectifs qu'elle qu'en soit l'importance, les parcs résidentiels de loisir ou toute autre forme d'opérations groupées telle que lotissement ou association foncière urbaine, en application des dispositions de l'arrêté interpréfectoral n°07-044 du 3 avril 2007,
- Les activités qui entraînent des nuisances incompatibles avec l'activité urbaine et l'habitation, et en particulier ceux risquant d'apporter des nuisances d'ordre phonique, olfactif ou créant de la pollution,

- L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale,
- 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,
- Les décharges ou dépôts de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés :
  - o aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
  - o aux constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport électriques HT/THT, ainsi qu'aux travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- 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,
- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de services excepté pour les activités médicales pour créer du logement dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique (pièce 5),
- Sur les linéaires commerciaux indiqués au document graphique (pièce 5), le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service pour créer du bureau ou des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de types assurances, banques,
- L'aménagement de terrains pour le camping.

**Par ailleurs, sont admis sous condition :**

- Les constructions et installations liées au fonctionnement des infrastructures,
- Les activités artisanales ou commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 300m<sup>2</sup>, excepté dans la zone UCd où la surface est autorisée jusqu'à environ 600m<sup>2</sup>, sous réserve de la compatibilité avec le réseau viaire du secteur,
- Les restaurants dont la surface de plancher est inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- La réhabilitation ou reconstruction d'ensembles commerciaux dont la surface de plancher est inférieure à 500 m<sup>2</sup>, sous réserve de la compatibilité avec le réseau viaire du secteur,
- Les bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>,
- Les installations soumises à déclaration, qui sont liées par leur destination à l'activité humaine et à l'habitation, et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec celles-ci,
- Les lieux de culte, à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances et que les besoins en stationnement de l'équipement soient satisfaits sur la parcelle,
- Dans le secteur UCd, les activités artisanales et commerciales situées préférentiellement à minima en rez-de-chaussée des linéaires commerciaux indiqués au plan de zonage et sur l'OAP.

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

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

## **UC 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- En cas de réalisation d'un programme résidentiel de plus de 10 logements, 30 % minimum de ce programme doit comporter des logements sociaux.
- En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, des linéaires commerciaux sont représentés au plan de zonage, sur lesquels l'enjeu est de préserver et de développer l'activité commerciale et les activités de service en rez-de-chaussée des constructions.

## CHAPITRE UC2 : CARACTERISTIQUE URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UC 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### UC 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et privées

- **Règles générales**

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

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

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

- **Règles spécifiques au secteur UCv et au sous-secteur UCv1**

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

- **Règles spécifiques au secteur UCc**

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement des voies ou en retrait de celui-ci.

Le long de la rue de la Jonction, les constructions respecteront une limite de reculement correspondant au recul actuel de la façade de l'immeuble mitoyen. L'implantation des nouvelles constructions pourra se faire avec une tolérance d'1 mètre en avant ou en arrière par rapport à cette limite.

Les saillies sont autorisées au-dessus de l'alignement si elles ne dépassent pas une largeur de 0,80 mètre, et sont implantées à une hauteur de plus de 3,50 mètres par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel (TN) et que le gestionnaire de voirie donne son accord explicite.

- **Règles spécifiques au secteur UCd**

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement des voies ou en retrait de 2,00 mètres maximum.

Les saillies sont autorisées au-dessus de l'alignement si elles ne dépassent pas une largeur de 0,80 mètre, et sont implantées à une hauteur de plus de 3,50 mètres par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel (TN) et que le gestionnaire de voirie donne son accord explicite.

- **Règles particulières**

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

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas règlementées

### **UC 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- **Règles générales de la zone UC et du secteur UCb sauf secteurs UCc, UCd UCv et UCv1**

Dans une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou en limite séparative.

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

En cas de retrait, les dispositions définies des modalités de retrait définies pour la zone UC et UCb ci-dessous s'appliquent.

- **Modalités de calcul du retrait de la zone UC et des secteurs UCb, UCv et UCv1 sauf secteurs UCc et UCd,**

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

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

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

- **Règles spécifiques au secteur UCc**

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

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement et perpendiculairement du plan de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Lorsque la façade (ou une partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale au droit des ouvertures comptées horizontalement et perpendiculairement du plan de la façade au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, comptée à partir du terrain naturel, avec un minimum de 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

- **Règles spécifiques au secteur UCd**

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

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement et perpendiculairement du plan de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres.

Lorsque la façade (ou une partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale au droit des ouvertures comptées horizontalement et perpendiculairement du plan de la façade au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, comptée à partir du terrain naturel, avec un minimum de 8 mètres.

- **Règles spécifiques au secteur UCv et au sous-secteur UCv1**

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

En cas de retrait, les dispositions des modalités de retrait définies pour la zone UC et UCb ci-dessus s'appliquent.

- **Règles particulières**

Les dispositions des modalités de retrait définies pour la zone UC et UCb ci-dessus ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, d'aménagement, de modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouverture créant des vues directes.

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

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas règlementées

### **UC 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- **Règles générales hors UCc et UCd**

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 égale 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.

- **Règles particulières**

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation des constructions existantes, s'il n'y a pas de création de nouvelles baies.

Les dispositions dans les règles générales ci-dessus 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.).

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas règlementées

- **Règles spécifiques au secteur UCc**

Entre deux bâtiments non contigus, la distance ne doit pas être inférieure au 1/3 de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

- **Règles spécifiques au secteur UCd**

Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.

### **UC 2.1.4 Emprise au sol**

- **Règle générale**

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Pour le secteur UCv, le sous-secteur UCv1 et le secteur UCc, il n'est pas fixé de pourcentage d'emprise au sol.

- **Règles particulières**

Les dispositions générales ci-dessus 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.).

### **UC 2.1.5 Hauteur des constructions**

- **Définition de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol terrain naturel existant, hors affouillement et exhaussement, jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage, acrotère, ouvrages techniques et autres superstructures (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc.), à l'exception des cheminées...).

Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

Dans le cas d'un terrain comportant plusieurs pentes, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel de l'ensemble des pentes.

- **Règles générales**

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

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit ou au brisis,
- Dans le secteur UCd, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit ou au brisis et 16,50 mètres à l'égout du toit en cas de rez-de-chaussée occupé par les commerces et services. Les constructions seront limitées à R+3+A,
- Dans le secteur UCv, la hauteur maximale des constructions est limitée à 17 mètres à l'égout du toit ou au brisis,
- Dans le sous-secteur UCv1, la hauteur maximale des constructions est limitée à 19 mètres à l'égout du toit ou au brisis.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,60 mètres au faîtage.

- **Règles particulières**

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée dans les règles générales ci-dessus 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.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HT/THT dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que pour tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## UC 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

- **Règles générales**

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.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'urbanisme).

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

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

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

Il est interdit de laisser les travaux d'isolation thermique extérieure sans ravalement.

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

Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devront être respectées dans le périmètre délimité des abords (PDA) de la Chapelle Sainte-Thérèse indiquée sur le plan.

- **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.

- **Annexes**

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

Les pentes des toitures ne sont réglementées et pourront être constituées d'un pan ou de deux pans.

- **Toitures**

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

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

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, elles devront présenter une hauteur de substrat de 15 centimètres minimum afin d'assurer la gestion des pluies courantes en zéro rejet.

Secteurs UCc et UCv1 :

Les ouvrages techniques devront être intégrés dans des édicules traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

- **Descentes d'eaux pluviales**

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

- **Antennes**

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

- **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures, poteaux compris, est fixée à 2,00 mètres en tout point.

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.

Les haies vives ne sont pas autorisées sur rue.

L'utilisation de plaques de béton, de claustras, de fils de fer barbelés, canisses textiles bois et PVC ou parclos bois est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité.

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

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.

## **UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

### **UC 2.3.1 Traitement paysager**

#### ***a) Plantations existantes***

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbres de hautes tiges rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

## ***b) Obligation de planter***

- **Règles générales hors UCc et UCd :**

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

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de hautes tiges minimum pour 4 places de stationnement extérieures. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

- **Règles spécifiques au secteur UCv :**

Dans le secteur UCv, les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables sur 60 % minimum de leur superficie, dont 10% d'espaces verts de pleine terre.

- **Règles spécifiques au secteur UCv1 :**

Dans le secteur UCv1, les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables sur 50 % minimum de leur superficie.

- **Règles spécifiques au secteur UCc :**

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

- **Règles spécifiques au secteur UCd :**

Dans le secteur UCd, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

- **Règles particulières**

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus 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.).

## ***c) Les alignements d'arbres***

Toute construction à édifier devra tenir compte du principe d'alignement planté inscrit au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Si pour la réalisation de voiries les alignements plantés devaient être supprimés, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

Ils pourront être ponctuellement abattus en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

### **UC 2.3.2 Traitement environnemental**

Pour toutes nouvelles autorisations d'urbanisme, des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, ...).

- **Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)**

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.

En cas de découverte de zones humides avérées, seront interdits dans ces zones :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

### **UC 2.3.3 Performances énergétiques**

#### **Règles générales :**

- a)** Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.
- b)** Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.
- c)** Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article UC 2.1.5, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètres de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- d)** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UC 2.1.1 et UC 2.1.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolation thermique ou phonique des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
- e)** En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur.
- f)** Les constructions respecteront la législation en vigueur sur la réglementation thermique.

## UC 2.4 - STATIONNEMENT

### UC 2.4.1. Dispositions générales

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. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au UC 2.4.2.

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

#### Surfaces de stationnement :

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

Largeur : 2,50 mètres ;

Longueur : 5 mètres.

Logements collectifs : Un dégagement de 6 mètres minimum doit être prévu pour le stationnement (sauf en UCv, UCv1 et UCd où le dégagement sera de 5 mètres minimum).

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas présenter une pente supérieure à 5 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et effectives à l'intérieur de l'unité foncière.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Lors de division de lots bâtis ou lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recréée sur le lot bâti.

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

### UC 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

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

Normes de stationnement par destination et sous-destination :

<b>Destinations / Sous-destinations UC : Normes de stationnement</b>		
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Règles générales en UC, UCb :</b>  <u>Logements</u> :                      2 places par logement.  <u>Logements à moins de 500 mètres d'une gare</u> : 1 place.  <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires, hébergement des personnes âgées, résidences universitaires</u> : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare.</li> <li>• <b>Règles spécifiques au secteur UCv et sous-secteur UCv1 :</b>  <u>Logements individuels</u> : 2 places par logements.  <u>Logements collectifs d'une à deux pièces</u> : 1,2 place par logement et 1 place /logement à moins de 500 mètres d'une gare.  <u>Logements collectifs de plus de deux pièces</u> : 1,5 place par logement et 1 place/logement à moins de 500 mètres d'une gare.  <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires, hébergement des personnes âgées, résidences universitaires</u> : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare.</li> <li>• <b>Règles spécifiques au secteur UCc et UCd :</b>  <u>Studios et 2 pièces</u> : 1 place/logement.  <u>3 et 4 pièces</u> : 1,2 place /logement.  <u>5 pièces et plus</u> : 1,5 place /logement.</li> </ul>
	<i>Hébergement</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Règles spécifiques au secteur UCv et sous-secteur UCv1 :</b>  <u>Résidences sociales à caractère transitoire (résidence sociale, hôtel social ou maison relais)</u> : 1 place pour 5 logements.</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Règles spécifiques aux secteur UC, UCb, UCc et UCd :</b>  <u>Commerces</u> :                      1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  <u>Artisanat</u> :                      1 place pour 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• <b>Règles spécifiques au secteur UCv et sous-secteur UCv1 :</b>  <u>Commerces</u> :                      Il n'est pas fixé de règle par commerce.  <u>Artisanat</u> :                      1 place par activité.</li> </ul>
	<i>Restauration</i>	1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter.
	<i>Commerce de gros</i>	Sans objet.
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Sans objet.

	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Sans objet.
	<i>Cinéma</i>	Sans objet.
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b>	<i>Industrie</i>	Sans objet.
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet.
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet.
	<i>Bureau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Règles spécifiques aux secteur UC, UCb et UCc</b> 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• <b>Règles spécifiques au secteur UCv et sous-secteur UCv1 :</b> 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	Sans objet.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	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...).
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	
	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
		<u>Lieux de culte :</u> 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article UC 3.2 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article UC 2.3 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.

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

## Stationnement vélo :

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

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

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m<sup>2</sup>, hors espace de dégagement.

## CHAPITRE UC3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UC 3.1 ACCES ET DESSERTE

- **Dessertes et voiries**

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les 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 voies publiques ou privées communes ouvertes 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 : 3,50 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 ci-dessus 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.).

- **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 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'ensemble de l'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. La largeur du portail n'est pas règlementée.

Par unité foncière, un seul accès véhicules est autorisé pour tout projet dont la façade principale du terrain est inférieure ou égale à 25 mètres. Au-delà, un second accès véhicules pourra être accordé par dérogation et sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente (service voirie).

- **Sentes et chemins piétonniers**

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

### UC 3.2 DESSERTE PAR LES RESAUX

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

Toutefois, en l'absence de desserte par le réseau public et seulement dans ce cas, un système autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé par l'autorité compétente, étant précisé que de tels dispositifs ne permettant probablement pas d'assurer la défense incendie, des mesures compensatoires devront être prises. Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

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

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

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

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

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement, d'eaux pluviales, d'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 déversement au réseau public doit faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par 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.

- **Assainissement**

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

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

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

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

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

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

- **Eaux usées**

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

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

Les demandes de modifications ou de nouveaux déversements avec ou sans création de raccordements doivent être demandées auprès de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), après l'obtention d'une autorisation d'urbanisme le cas échéant.

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisé par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

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

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

- **Eaux pluviales**

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

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

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

Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité

du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 millimètres en 24 heures. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier.

#### Stationnement des véhicules :

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

- **Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)**

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

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

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

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de GRTgaz, il est nécessaire de consulter « GRTgaz » (voir l'annexe sur les canalisations de transport de gaz et assimilé).

- **Déchets**

L'enlèvement des ordures ménagères se fera conformément aux pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. La création d'aire ou de locaux de stockage de déchets est obligatoire en cas de création de 3 logements et de changement de destination.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitats collectifs, les espaces de stockage sélectif des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti ou enterrés.

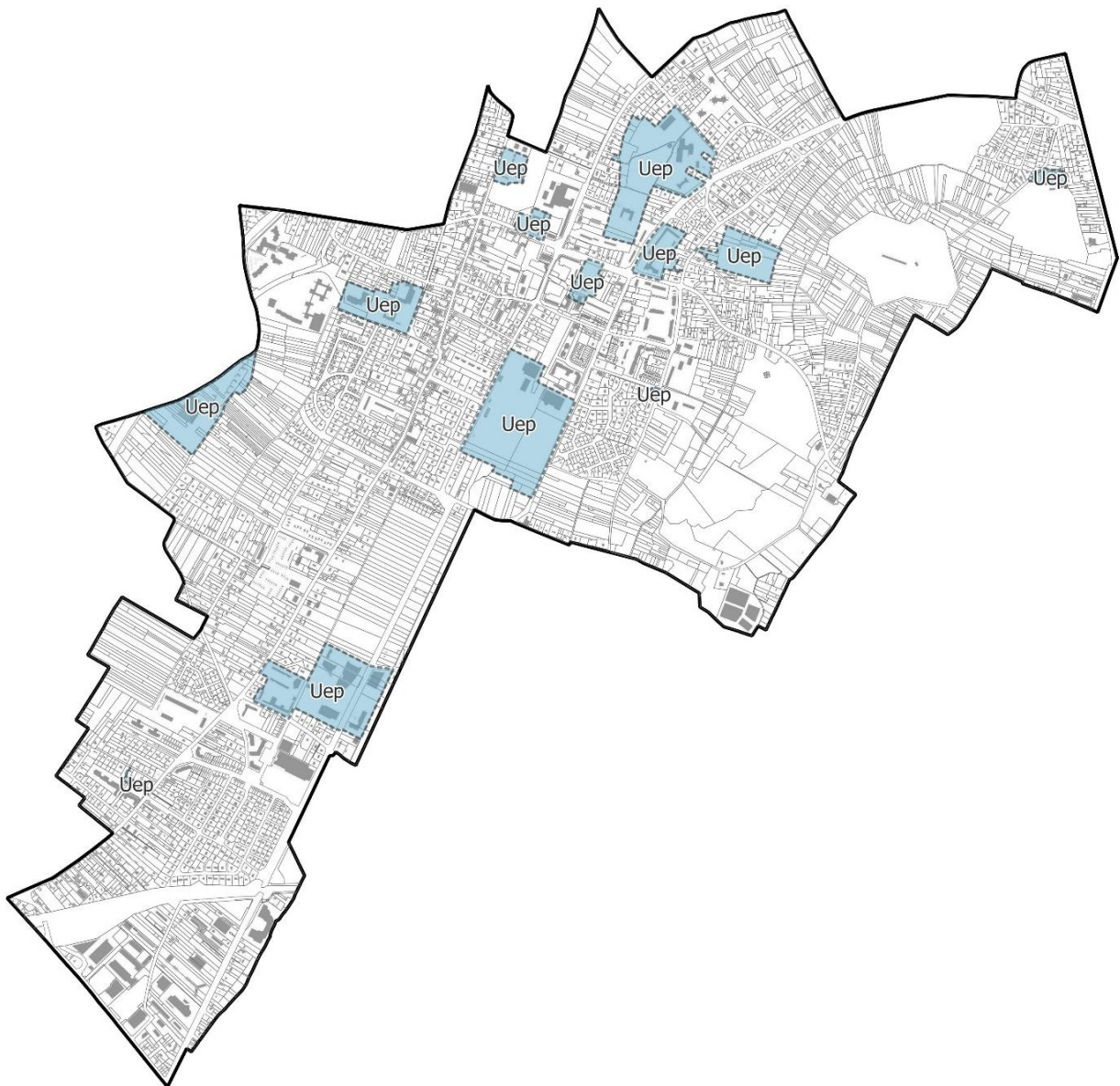


## LA ZONE Uep

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

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Permettre la confortation de l'offre en équipements au gré des besoins, en laissant une certaine souplesse d'implantation.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Montmagny :

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

Une partie de la zone Uep est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent PLU.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergements hôteliers et touristiques font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU. L'arrêté précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

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

#### **Voies routières :**

- La RD 193 : 3 (Rue Carnot) est de catégorie 5,
- La RD 311 : 1 (avenue de la Gare),
- La RD 311 : 2 (rue du 11 novembre 1918), l'avenue du Général de Gaulle, la rue de Villetaneuse, la rue Gallieni et la rue Jean Missout sont de catégorie 4,
- La RD : 928 (Route de Saint-Leu) est de catégorie 3.

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

#### **Voies ferrées :**

- La ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2,
- La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1.

Dans une bande de 250 mètres pour la ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers (catégorie 2) et de 300 mètres 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- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle**

Une partie de la zone Uep est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone C). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU).

## **3- 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.

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

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

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

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

## **5- Terrains alluvionnaires compressibles**

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

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

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

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

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 du PLU.

## **7- 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 du PLU.

## **8- Pollution des sols**

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

## **9- Canalisation de transport de gaz**

Une partie de la zone Uep est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. L'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire communal est inclus en annexe.

## **10- Monuments historiques**

Une partie de la zone Uep est concernée par le périmètre délimité des abords (PDA) de la Chapelle Sainte-Thérèse. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). (Cf. pièce 6 du PLU).

## **11- Protection des cours d'eau**

Une bande de retrait d'environ 15 mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau du ru des Haras est à instaurer.

# CHAPITRE UEP1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UEP 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	Admis sous condition
	<i>Hébergement</i>	Admis sous condition
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdit
	<i>Restauration</i>	Interdit
	<i>Commerce de gros</i>	Interdit
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Admis sous condition
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Interdit
	<i>Cinéma</i>	Interdit
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b>	<i>Industrie</i>	Interdit
	<i>Entrepôt</i>	Interdit
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdit
	<i>Bureau</i>	Admis sous condition
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	Interdit
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Autorisé
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Autorisé
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Autorisé
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Autorisé
	<i>Equipements sportifs</i>	Autorisé
	<i>Lieux de culte</i>	Autorisé
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisé
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	<i>Exploitation agricole</i>	Interdit
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdit

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

### Par ailleurs, sont également interdits :

- Les activités qui entraînent des nuisances incompatibles avec l'activité urbaine et l'habitation, et en particulier ceux risquant d'apporter des nuisances d'ordre phonique, olfactif ou créant de la pollution,
- L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale,
- 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,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés :
  - o aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,

- aux constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport électriques HT/THT, ainsi qu'aux travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- 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,
- L'aménagement de terrains pour le camping.

**Par ailleurs, sont admis sous condition :**

- Les constructions à usage de logement à condition qu'il s'agisse de logements de gardien, ou de locaux d'hébergement nécessaires au fonctionnement des infrastructures,
- Les résidences pour étudiants ou pour personnes âgées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur, notamment en terme de sécurité,
- Les bureaux nécessaires au fonctionnement des activités autorisées,
- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être liées aux constructions autorisées dans la zone ;
- Les bureaux nécessaires au fonctionnement des activités autorisées ;
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives ;
- Les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires, notamment ceux de la Tangentielle Nord.

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

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

## UEP 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## CHAPITRE UEP2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UEP 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### Uep 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et privées

Aucune prescription.

Des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

#### Uep 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

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

- la distance à la limite séparative comptée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment y compris saillies, doit être au moins égale à 2,50 mètres,
- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres.

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

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas règlementées

#### Uep 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- **Règles générales**

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

- **Règles particulières**

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus 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.

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas réglementées

#### **Uep 2.1.4 Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Uep 2.1.5 Hauteur des constructions**

- **Définition de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant, hors affouillement et exhaussement, jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage, acrotère, ouvrages techniques et autres superstructures (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc.), à l'exception des cheminées...).

Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

Dans le cas d'un terrain comportant plusieurs pentes, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel de l'ensemble des pentes.

- **Règles générales**

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

- **Règles particulières**

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

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HT/THT dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que pour tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **UEP 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

- **Aspect général**

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'urbanisme).

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

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

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

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, elles devront présenter une hauteur de substrat de 15 centimètres minimum afin d'assurer la gestion des pluies courantes en zéro rejet.

Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devront être respectées dans le périmètre délimité des abords (PDA) de la Chapelle Sainte-Thérèse indiquée sur le plan.

- **Aspect des matériaux**

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

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

- **Descentes d'eaux pluviales**

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

- **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures, poteaux compris, est fixée à 2,50 mètres.

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé pour assurer un aspect de qualité.

Les portails et portillons sur rue s'harmoniseront avec la construction principale et l'environnement bâti immédiat.

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

Les haies vives ne sont pas autorisées sur rue.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.

## **UEP 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

### **Uep 2.3.1 Traitement paysager**

#### ***a) Plantations existantes***

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbres de hautes tiges rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

## ***b) Obligation de planter***

- **Règles générales**

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces perméables sur 20 % minimum de leur superficie. 10 % d'espaces verts de pleine terre doivent être trouvés sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de hautes tiges minimum pour 4 places de stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

- **Règles particulières**

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque les constructions et installations sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

## ***c) Les alignements d'arbres***

Toute construction à édifier devra tenir compte du principe d'alignement planté inscrit au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Si pour la réalisation de voiries les alignements plantés devaient être supprimés, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

Ils pourront être ponctuellement abattus en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

### **Uep 2.3.2 Traitement environnemental**

Pour toutes nouvelles autorisations d'urbanisme, des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, ...).

- **Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)**

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.

En cas de découverte de zones humides avérées, seront interdits dans ces zones :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

### **Uep 2.3.3 Performances énergétiques**

#### **Règles générales :**

- a)** Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.
- b)** Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.
- c)** Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 2.1.5, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètres de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- d)** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles Uep 2.1.1 et Uep 2.1.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolation thermique ou phonique des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
- e)** En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur.
- f)** Les constructions respecteront la législation en vigueur sur la réglementation thermique.

## **UEP 2.4 - STATIONNEMENT**

### **Uep 2.4.1. Dispositions générales**

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

#### **Surfaces de stationnement :**

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions 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.

## Uep 2.4.2. Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

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

Normes de stationnement par destination et sous-destination :

<b>Destinations / Sous-destinations Uep : Normes de stationnement</b>		
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	<p><u>Logements</u> : 2 places par logement (les places doubles ou commandées sont autorisées pour les maisons individuelles). <u>Logements à moins de 500 mètres d'une gare</u> : 1 place.</p> <p><u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires, hébergement des personnes âgées, résidences universitaires</u> : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare.</p>
	<i>Hébergement</i>	<p><u>Construction à usage de résidence pour étudiants</u> : 1 place pour 15 chambres.</p> <p><u>Construction à usage de résidence pour personnes âgées</u> : 1 place pour 8 chambres.</p>
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Sans objet.
	<i>Restauration</i>	Sans objet.
	<i>Commerce de gros</i>	Sans objet.
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exception des activités médicales et para médicales.
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Sans objet.
	<i>Cinéma</i>	Sans objet.
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b>	<i>Industrie</i>	Sans objet.
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet.
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet.
	<i>Bureau</i>	<p>A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place maximum pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond).</p> <p>A plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place maximum pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond).</p>
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	Sans objet.
	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	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...).
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	
	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	

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

### Stationnement vélo :

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

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

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m<sup>2</sup>, hors espace de dégagement.

- **Règles particulières**

En cas d'impossibilité architectural ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité

de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article Uep 3.2 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article Uep 2.3 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.

## CHAPITRE UEP3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UEP 3.1 ACCES ET DESSERTE

- **Dessertes et voiries**

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

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

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

- **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.

- **Sentes et chemins piétonniers**

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

### UEP 3.2 DESSERTE PAR LES RESAUX

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

Toutefois, en l'absence de desserte par le réseau public et seulement dans ce cas, un système autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé par l'autorité compétente, étant précisé que de tels dispositifs ne permettant probablement pas d'assurer la défense incendie, des mesures compensatoires devront être prises. Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

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

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

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

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

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement, d'eaux pluviales, d'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 déversement au réseau public doit faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par 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.

- **Assainissement**

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

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

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

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

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

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

- **Eaux usées**

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

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

Les demande de modifications ou de nouveaux déversements avec ou sans création de raccordements doivent être demandées auprès de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), après l'obtention d'une autorisation d'urbanisme le cas échéant.

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisé par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

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

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

- **Eaux pluviales**

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

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

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

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

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 millimètres en 24 heures. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier.

**Stationnement des véhicules :**

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

- **Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)**

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

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

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

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de GRTgaz, il est nécessaire de consulter « GRTgaz » (voir l'annexe sur les canalisations de transport de gaz et assimilé).

- **Déchets**

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



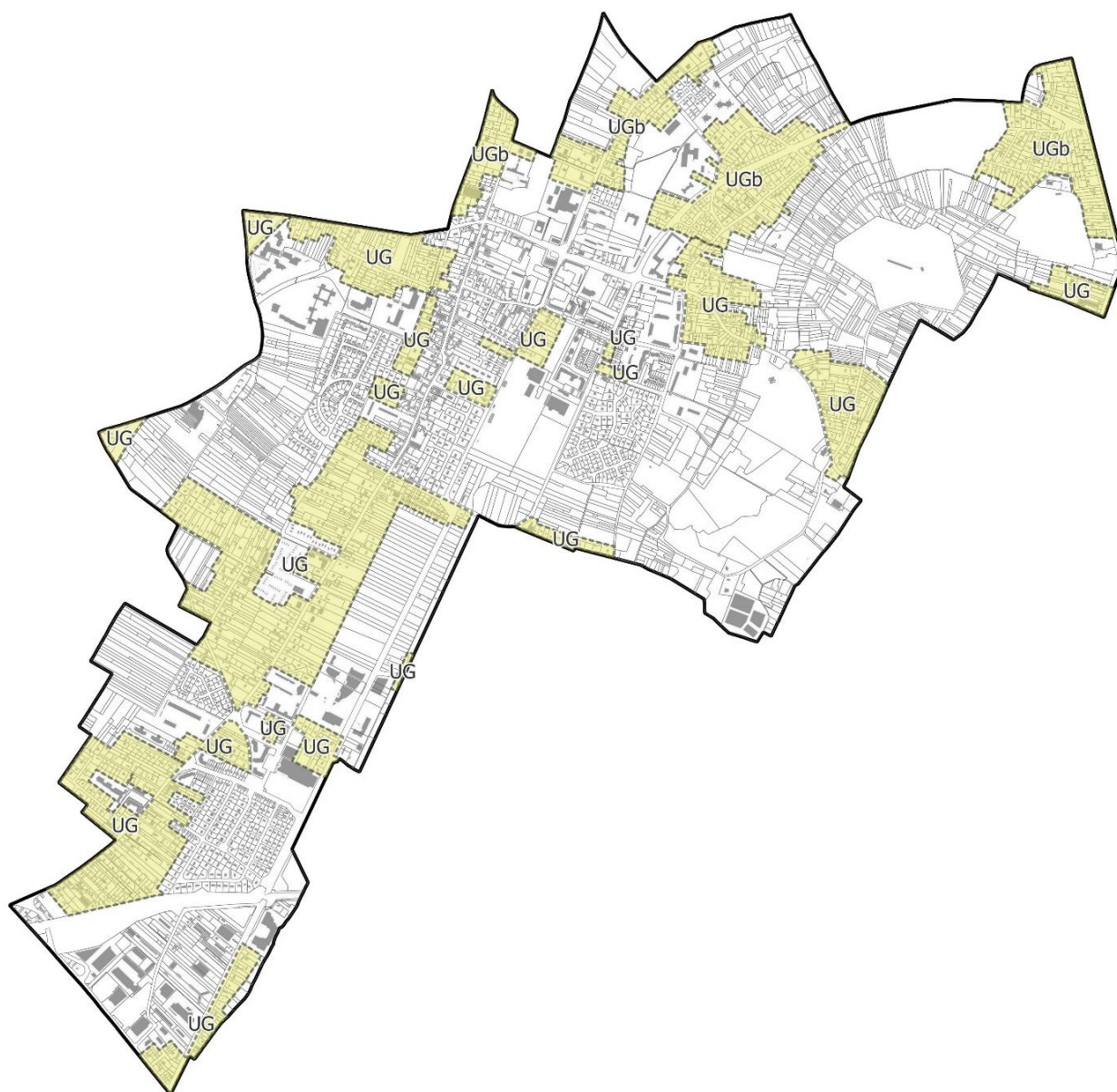
## LA ZONE UG

La zone UG correspond principalement au tissu pavillonnaire.

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

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir le caractère résidentiel aéré, en préservant les cœurs d'îlots paysagers.
- Préserver le cadre de vie qui constitue un atout pour la commune.
- Permettre le renouvellement du tissu urbain et l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Montmagny :

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

Une partie de la zone UG est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent PLU.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transports terrestres classée par l'arrêté Préfectoral du 28 janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitations, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, d'hébergements hôteliers et touristiques font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU. L'arrêté précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

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

#### **Voies routières :**

- La RN 1 : 1 (route de Calais), la RN 1 : 3 (route de Calais) sont de catégorie 3,
- La RN 1 : 2 (route de Calais) est de catégorie 4,
- La RD 193 : 1 (rue d'Epinay), la RD 193 : 2 (rue d'Epinay) sont de catégorie 4,
- La RD 193 E :1 (avenue Maurice Utrillo) est de catégorie 3,
- La RD 193 E : 2, 3 et 4 (avenue Maurice Utrillo) est de catégorie 4,
- La RD 911.1 (avenue de la Gare), la RD 911.2 (rue du 11 novembre 1918),
- La RD 911 : 3 (rue de Maurice Berteaux), l'avenue du Général de Gaulle, la rue de Villetaneuse, la rue Gallieni, 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 mètres pour les voies de catégorie 3, de 30 mètres pour les voies de catégorie 4 et de 10 mètres pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Voies ferrées :**

- La ligne d'Epinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2,
- La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1.

Dans une bande de 250 mètres pour la ligne d'Epinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers (catégorie 2) et une bande de 300 mètres 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- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle**

Une partie de la zone UG est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone C). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU).

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

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains liés à la présence de carrières souterraines abandonnées (cf carrière remblayées et anciennes décharges sur plan de zonage).

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

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

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

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

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

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

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

## **5- Terrains alluvionnaires compressibles**

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

Ces terrains présentent des risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions,

installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome le cas échéant.

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

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

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 du PLU.

#### **7- 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 du PLU.

#### **8- Pollution des sols**

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

#### **9- Canalisation de transports de gaz**

Une partie de la zone UG est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. L'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire communal est inclus en annexe.

#### **10- Monuments historiques**

Une partie de la zone UG est concernée par le périmètre délimité des abords (PDA) de la Chapelle Sainte-Thérèse. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). (Cf. pièce 6 du PLU).

## **11- Protection des cours d'eau**

Une bande de retrait d'environ 15 mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau du ru des Haras est à instaurer.

# CHAPITRE UG1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UG 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		UG	UGb
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie		
	Entrepôt		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
	Bureau		
	Centre de congrès et exposition		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

### Par ailleurs, sont également interdits :

- Les activités qui entraînent des nuisances incompatibles avec l'activité urbaine et l'habitation, et en particulier ceux risquant d'apporter des nuisances d'ordre phonique, olfactif ou créant de la pollution,
- L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale,
- 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,
- Les décharges ou dépôts de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés :

- aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- aux constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport électriques HT/THT, ainsi qu'aux travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- 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,
- Selon l'application de l'article L.112-10 du Code de l'urbanisme, dans les secteurs UGb, les maisons d'habitation individuelles groupées, les immeubles collectifs qu'elle qu'en soit l'importance, les parcs résidentiels de loisirs ou toute autre forme d'opérations groupées telles que lotissement ou association foncière urbaine, en application des dispositions de l'arrêté interpréfectoral du 3 avril 2007,
- Le changement de destination de logement en restaurant,
- L'aménagement de terrains pour le camping.

**Par ailleurs, sont admis sous condition :**

- 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 1.1, 1.2 et 3.2 tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 10 ans après le sinistre,
- Les activités artisanales dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> à rez-de-chaussée et à la condition d'être contiguës à la construction d'habitation existante.
- Les bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>,
- Les installations soumises à déclaration, qui sont liées par leur destination à l'activité humaine et à l'habitation, et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci,
- Les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à destination des cabinets médicaux,
- Les restaurants dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- Les extensions des lieux de cultes existants à la date d'approbation du PLU.

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

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

### **UG 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

En cas de réalisation d'un programme résidentiel de plus de 10 logements, 30 % minimum de ce programme doit comporter des logements sociaux.

## CHAPITRE UG2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UG 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### UG 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et privées

- **Règles générales**

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

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

- Par rapport à l'alignement, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 25 mètres, à l'exception de la route de Calais où les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres et à plus de 30 mètres (la marge de recul figure au plan de zonage).  
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes, aux garages, aux piscines qui pourront s'implanter jusqu'à 40 mètres à compter de la marge de recul ou de l'alignement.
- Par rapport aux limites d'emprises des voies privées, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres et à plus de 25 mètres de l'emprise de la voie privée, à l'exception des annexes, des garages et des piscines qui pourront s'implanter jusqu'à 40 mètres à compter de la marge de recul ou de l'alignement, si celles-ci respectent l'article 3.1 du présent règlement.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'une marquise, d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée dans la limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou d'un sas d'entrée dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

- **Règles particulières à tous les secteurs**

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

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas règlementées

## UG 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règles générales**

Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes :

- En cas d'implantation par rapport aux limites latérales aboutissant aux voies, les constructions peuvent être implantées, soit sur une limite, soit en retrait. Toutefois, la longueur cumulée totale des implantations (constructions, extensions, garages et annexes) en limite séparative ne peut excéder 15 mètres-;
- En cas d'implantation par rapport aux autres limites, les constructions doivent s'implanter en respectant les règles de retrait définies dans les modalités de retrait ci-dessous.

Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les marges d'isolement définies dans les modalités de retrait ci-dessous s'imposent.

### **Règles spécifiques :**

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

- **Modalités de calcul du retrait**

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

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

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

- **Règles particulières**

Les dispositions définies dans les modalités de retrait ci-dessus ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, d'aménagement, de modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes et en cas de changement de destination.

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

Les garages et annexes pourront être implantés en limite séparative latérale ou de fond de parcelle dans le respect de l'article UG 2.1.1 ou en retrait de 1 mètre de chaque limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas règlementées

### **UG 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- **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 égale 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.

- **Règles particulières**

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation des constructions existantes, s'il n'y a pas de création de nouvelles baies.

Les dispositions dans les règles générales ci-dessus 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.

Les annexes, piscines, garages et abris de jardin doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des constructions principales. La distance entre les annexes, garages, abris de jardin et piscines n'est pas règlementée.

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas règlementées

### **UG 2.1.4 Emprise au sol**

- **Règle générale**

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

- **Règles particulières**

A l'intérieur de l'emprise maximale fixée dans la règle générale ci-dessus, l'emprise totale des garages et constructions annexes de toute nature (garages, abris de jardin...) ne peut excéder 35 m<sup>2</sup>, hors piscine.

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

Les dispositions ci-dessus 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.).

### **UG 2.1.5 Hauteur des constructions**

- **Définition de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant, hors affouillement et exhaussement, jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage, acrotère, ouvrages techniques et autres superstructures (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc.), à l'exception des cheminées...).

Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

Dans le cas d'un terrain comportant plusieurs pentes, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel de l'ensemble des pentes.

- **Règles générales**

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou à l'acrotère et 9 mètres maximum au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 3,60 mètres au faîtage.

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

- **Règles particulières**

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée dans les règles générales ci-dessus 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.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HT/THT dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que pour tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## UG 2.2 QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

- **Règles générales**

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.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'urbanisme).

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

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

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

Il est interdit de laisser les travaux d'isolation thermique extérieure sans ravalement.

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

Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devront être respectées dans le périmètre délimité des abords (PDA) de la Chapelle Sainte-Thérèse indiquée sur le plan.

- **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.

- **Annexes**

Les annexes doivent être réalisées de préférence en bois ou maçonnées et réalisées de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction principale. Les façades en tôle sont interdites pour assurer un aspect de qualité.

Les pentes des toitures ne sont pas réglementées et pourront être constituées d'un pan ou de deux pans.

- **Toitures des constructions principales**

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

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

Les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux.

Les pentes de ces toitures devront être comprises entre 35° et 45° et représenter au moins 70 % de l'emprise de la construction existante et projetée, ces directives s'appliquant au niveau de chaque autorisation d'urbanisme.

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, elles devront présenter une hauteur de substrat de 15 centimètres minimum afin d'assurer la gestion des pluies courantes en zéro rejet.

- **Descentes d'eaux pluviales**

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

- **Antennes**

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

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

- **Pompes à chaleur**

Les caissons des pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- **Volets roulants**

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

- **Clôtures**

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

La hauteur maximale des clôtures, poteaux compris, est fixée à 2,00 mètres de hauteur maximum.

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textile, bois, PVC, etc.) sont interdits.

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

- **Clôture à l'alignement sur rue**

La clôture sur rue doit être constituée d'un muret (maximum 1/3 de la hauteur totale de la clôture) surmontée d'un barreaudage ou de lames horizontales ou verticales, non jointives de 5 cm minimum, d'une grille ou d'un grillage (2/3 minimum de la hauteur totale). Elle pourra être doublée d'une tôle micro-perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage et pourra être doublée d'une haie vive.

Pour les nouvelles opérations de logements collectifs, le dispositif de clôture (portail, barrière, etc.) depuis et vers les routes départementales (RD) devra être en retrait de l'alignement d'au moins 5 mètres et être automatisé.

- **Clôture en limite séparative**

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

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

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.

## **UG 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

### **UG 2.3.1 Traitement paysager**

#### ***a) Plantations existantes***

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbres de hautes tiges rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

#### ***b) Obligation de planter***

- **Règles générales**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être au moins égales à 50 % de la superficie de l'unité foncière et doivent être traitées en espaces perméables. 20 % d'espaces verts de pleine terre doivent être trouvés sur l'unité foncière.

Il sera planté au moins 1 arbre de hautes tiges par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de hautes tiges minimum pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

- **Règles particulières**

Les dispositions ci-dessus 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, aribus, pylônes, etc.).

### ***c) Les alignements d'arbres***

Toute construction à édifier devra tenir compte du principe d'alignement planté inscrit au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Si pour la réalisation de voiries, les alignements plantés devaient être supprimés, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

Ils pourront être ponctuellement abattus en cas de risque pour la sécurité ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieu et place des alignements existants.

### **UG 2.3.2 Traitement environnemental**

Pour toutes nouvelles autorisations d'urbanisme, des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, ...).

- **Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)**

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zones humides doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.

En cas de découverte de zones humides avérées, seront interdits dans ces zones :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,

- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

### **UG 2.3.3 Performances énergétiques**

#### **Règles générales :**

- a)** Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.
- b)** Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.
- c)** Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 2.1.5, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètres de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- d)** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UG 2.1.1 et UG 2.1.2 (implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolation thermique ou phonique des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
- e)** En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur.
- f)** Les constructions respecteront la législation en vigueur sur la réglementation thermique.

## **UG 2.4 - STATIONNEMENT**

### **UG 2.4.1 Dispositions générales**

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. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au UG 2.4.2.

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

### Surfaces de stationnement :

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

- Largeur : 2,50 mètres,
- Longueur : 5 mètres,

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

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas présenter une pente supérieure à 5 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et effectives à l'intérieur de l'unité foncière.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Lors de division de lots bâtis ou lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recréée sur le lot bâti.

### **UG 2.4.2 Normes de stationnement**

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

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

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

#### Normes de stationnement par destination et sous-destination :

<b>Destinations / Sous-destinations UG : Normes de stationnement</b>		
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	<b>Logements :</b> 2 places par logement (les places doubles ou commandées sont autorisées pour les maisons individuelles comprenant 1 logement). Logements à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place.  <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires (hébergement des personnes âgées, résidences universitaires) : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare.</u>
	<i>Hébergement</i>	Sans objet.
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>Artisanat :</b> 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	<i>Restauration</i>	1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter.

	<i>Commerce de gros</i>	Sans objet.
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Sans objet.
	<i>Cinéma</i>	Sans objet.
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b>	<i>Industrie</i>	Sans objet.
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet.
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet.
	<i>Bureau</i>	A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place maximum pour 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond). A plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place maximum pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond).
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	Sans objet.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	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...).
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	
	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
	<u>Lieux de culte</u> :	1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article UG 3.2 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article UG 2.3 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.

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

## Stationnement vélo :

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

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

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m<sup>2</sup>, hors espace de dégagement.

## CHAPITRE UG3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UG 3.1 ACCES ET DESSERTE

- **Dessertes et voiries**

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les 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 voies publiques ou privées communes ouvertes 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 : 3,50 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 ci-dessus 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.).

- **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 d'une ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'ensemble de l'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. La largeur du portail n'est pas règlementée.

Par unité foncière, un seul accès véhicule est autorisé pour tout projet dont la façade principale du terrain est inférieure ou égale à 25 mètres. Au-delà, un second accès véhicule pourra être accordé par dérogation et sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente (service voirie).

Les accès devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 4 mètres (si desserte de 5 logements ou moins) ;
- Largeur minimale de 5 mètres (>5 logements). Dans le cas où deux accès sont aménagés, leur largeur minimale sera de 3,50 mètres.

- **Sentes et chemins piétonniers**

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

### **UG 3.2 DESSERTE PAR LES RESAUX**

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

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

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

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

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement, d'eaux pluviales, d'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 déversement au réseau public doit faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par 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.

- **Assainissement**

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

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

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

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

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

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

- **Eaux usées**

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

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

Les demandes de modifications ou de nouveaux déversements avec ou sans création de raccords doivent être demandées auprès de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), après l'obtention d'une autorisation d'urbanisme le cas échéant.

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisé par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

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

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

- **Eaux pluviales**

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

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

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

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

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 millimètres en 24 heures. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier.

#### Stationnement des véhicules :

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

- **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.

- **Déchets**

L'enlèvement des ordures ménagères se fera conformément aux pratiques de la collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. La création d'aires ou de locaux de stockage de déchets est obligatoire en cas de création de 3 logements et de changement de destination.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

## LA ZONE UI

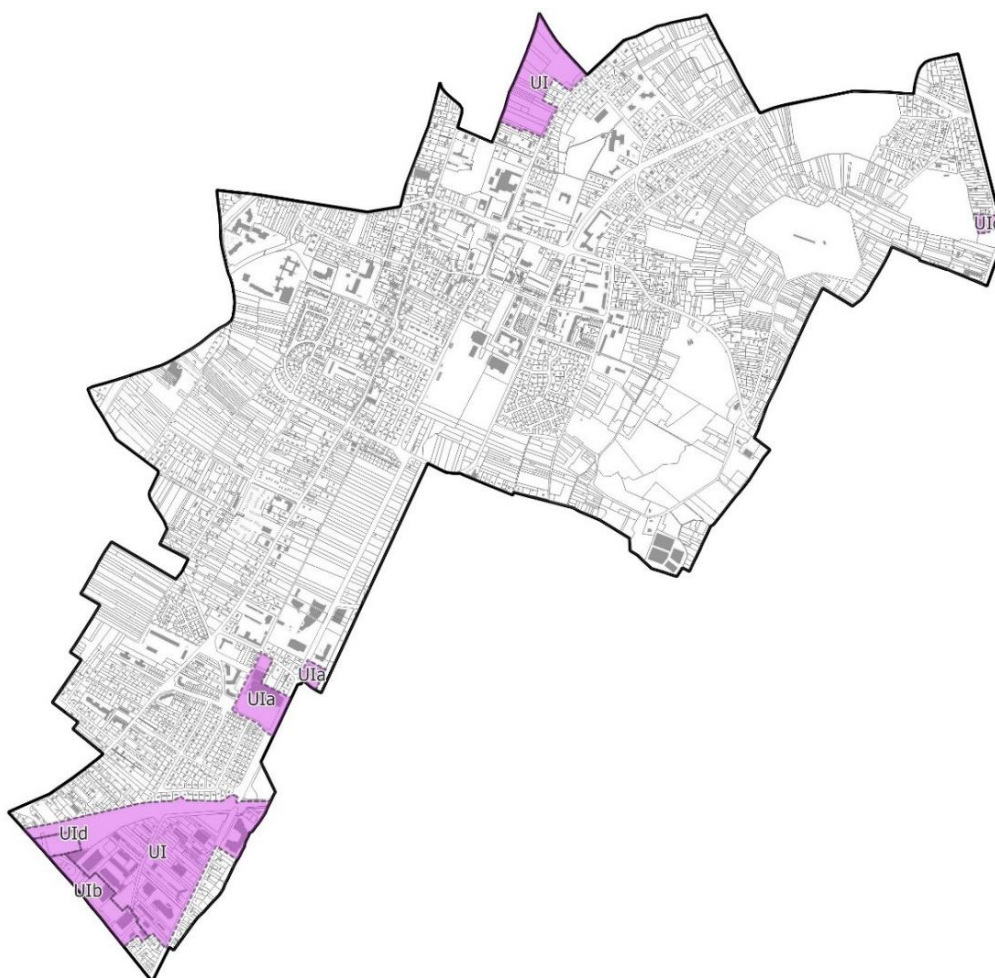
La zone UI est affectée principalement aux activités économiques.

Elle comprend :

- Un secteur UIa, situé dans le quartier des Sablons. Celui-ci permet l'implantation de commerces ;
- Un secteur UIb, situé au sud du Parc Technologique de Montmagny, le long de la route de Saint-Leu ;
- Un secteur UIc situé dans le quartier du Barrage, le long de la route de Calais, soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du Plan d'Exposition au Bruit) ;
- Un secteur UId, situé en partie ouest du Parc Technologique de Montmagny, proche de la gare d'Epina-Villetaneuse et de la voie ferrée ;
- Le reste de la zone UI est constitué d'une partie du Parc Technologique de Montmagny et du site des « Trois Cornets ».

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Faciliter l'adaptation des zones d'activités économiques.
- Permettre le développement et la requalification des zones d'activités.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Montmagny :

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

Une partie de la zone UI est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent PLU.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergements hôteliers et touristiques font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU. L'arrêté précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

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

#### **Voies routières :**

- La RD 301 (Route de Calais) est de catégorie 3 au Nord de l'avenue Maurice Utrillo et de catégorie 4, au sud,
- La RD 311 et la rue Jules Ferry sont de catégorie 4,
- La RD 928 (Route de Saint-Leu) est de catégorie 3.

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

#### **Voies ferrées :**

- La ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2,
- La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1.

Dans une bande de 250 mètres pour la ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers (catégorie 2) et une bande de 300 mètres 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- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle**

Une partie de la zone UI est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone C). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5- Terrains alluvionnaires compressibles**

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

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

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

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

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 du PLU.

#### **7- 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 du PLU.

#### **8- Pollution des sols**

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

#### **9- Canalisation de transport de gaz**

Une partie de la zone UI est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. L'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire communal est inclus en annexe.

#### **10- Protection des cours d'eau**

Une bande de retrait d'environ 15 mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau du ru des Haras est à instaurer.

# CHAPITRE UI1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UI 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		UI	UIa	UIb	UIc	UId
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>					
	<i>Hébergement</i>					
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>					
	<i>Restauration</i>					
	<i>Commerce de gros</i>					
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>					
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>					
	<i>Cinéma</i>					
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b>	<i>Industrie</i>					
	<i>Entrepôt</i>					
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>					
	<i>Bureau</i>					
	<i>Centre de congrès et exposition</i>					
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>					
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>					
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>					
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>					
	<i>Equipements sportifs</i>					
	<i>Lieux de culte</i>					
	<i>Autres équipements recevant du public</i>					
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	<i>Exploitation agricole</i>					
	<i>Exploitation forestière</i>					

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

### Par ailleurs, sont également interdits :

- Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les habitations légères de loisir au sens des articles R.111-37 du Code de l'urbanisme,
- 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,
- Les dépôts de toute nature,

- 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.

**Par ailleurs, sont admis sous condition :**

**Pour tous les secteurs :**

- Les constructions, installations, aménagements, extensions soumis à déclaration, à enregistrement ou à autorisation préfectorale au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que les nuisances qui peuvent en découler soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur et ses abords ainsi qu'avec la proximité de secteurs résidentiels,
- Les dépôts à l'air libre exercés en complément de l'activité principale non visibles depuis le domaine public et entourés d'un écran végétal, à condition qu'il ne s'agisse pas de dépôts de déchets, d'ordures ménagères, de déchets industriels, de combustibles ou d'autres résidus urbains,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas, l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la surface de plancher détruite, respecter les règles applicables à la zone concernée au minimum par les articles UI1 et UI 3.2 tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 10 ans après le sinistre,
- Les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires, routes départementales,
- L'aménagement et la réhabilitation de commerces s'ils sont existants à la date de l'approbation du présent règlement.

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

**Dans le secteur UI :**

- Les extensions des constructions d'habitations existantes sont autorisées et limitées à 30 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, sous réserve de la compatibilité avec l'arrêté interpréfectoral du 3 avril 2007 ;
- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à une activité exercée, dans la limite d'une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Dans le secteur UIa :**

- Les constructions à usage de commerce et activités de services et d'hébergement hôtelier sont autorisées, sous réserve de la compatibilité avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur ;
- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à une activité exercée, dans la limite d'une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Dans le secteur UIb :**

- Les constructions à usage de commerce et d'hébergements hôteliers sont autorisées, sous réserve de la compatibilité avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur,
- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à une activité exercée, dans la limite d'une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup> par unité foncière,
- Les constructions à destination de restaurant, sous réserves d'être implantées en façade.

**Dans le secteur UIc :**

- Les constructions à usage de commerces, sous réserve de la compatibilité avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur.

**Dans le secteur UId :**

- Les constructions à usage d'hébergement à destination des résidences universitaires et/ou des jeunes travailleurs,
- Les constructions à usage de bureaux sont autorisées, sous réserve de la compatibilité avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur,
- Les restaurants liés aux destinations autorisées,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sous réserve de la compatibilité avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur.

**UI 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## CHAPITRE UI2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UI 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### UI 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et privées

- **Règles générales, hors UIb et UId**

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

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

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

- **Règles particulières**

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

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

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le retrait de 5 mètres n'est imposé que sur une des deux voies. Pour l'autre voie le retrait minimum est fixé à 2 mètres.

Pour les extensions des bâtiments d'activités existants situés à l'angle de deux voies, le retrait minimum est fixé à 2 mètres par rapport aux deux voies.

#### **Dans les secteurs UIb et UId**

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou retrait de 5 mètres minimum. Les débords sur le Domaine Public (balcon, corniches, acrotères ...) sont autorisés dès lors qu'ils n'ont pas une largeur de plus de 2,00 mètres, situés au moins à 5 mètres du niveau du trottoir ou du terrain naturel et que le gestionnaire de voirie donne son accord explicite.

#### UI 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règles générales, hors UId**

Les constructions et extensions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait.

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

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

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

En cas de retrait, les dispositions définies dans les modalités de retrait ci-dessous s'appliquent.

- **Règles spécifiques au secteur UId**

Les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait.

En cas de retrait, les dispositions définies dans les modalités de retrait ci-dessous s'appliquent.

- **Modalités de calcul du retrait**

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

- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des vues directes, doit être au moins égale à 4 mètres ;
- dans les autres cas, la distance à la limite séparative comptée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment y compris saillies, doit être au moins égale à 2,50 mètres.

En zone UId, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des vues directes, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis sans pouvoir être inférieure à 8 mètres ;
- dans les autres cas, la distance à la limite séparative comptée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment y compris saillies, doit être au moins égale à 2,50 mètres.

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

- Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;
- Lorsque la façade (ou partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

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

Les annexes pourront s'implanter en limite séparative latérale ou en limite de fond de parcelle dans le respect de l'article UI 2.1.1.

- **Règles particulières**

Les modifications ou extensions de bâtiments existant, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation liées au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à une activité exercée, ou de travail, créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (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.

### **UI 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- **Règles générales**

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

Dans le secteur UIc, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins de 3,50 mètres.

Dans le secteur UId, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

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

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

- **Règles particulières**

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes, pour des constructions à destination d'habitation dans la zone UI.

Les dispositions dans les règles générales ci-dessus 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.

### **UI 2.1.4 Emprise au sol**

- **Règle générale**

L'emprise au sol maximale des constructions réalisées en superstructure ne pourra excéder 75 % de la superficie totale de l'unité foncière, y compris les locaux techniques (type transformateur, logement de gardiens...).

- **Règles particulières**

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

### **UI 2.1.5 Hauteur des constructions**

- **Définition de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant, hors affouillement et exhaussement, jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage, acrotère,

ouvrages techniques et autres superstructures (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc.), à l'exception des cheminées...).

Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

Dans le cas d'un terrain comportant plusieurs pentes, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel de l'ensemble des pentes.

- **Règles générales**

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

Dans le secteur UIc :

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

Dans le secteur UId :

La hauteur maximale est fixée à 19 mètres, hors équipements techniques (panneaux solaires, cheminées, éclairage zénithale, garde-corps de sécurité, ascenseurs...).

- **Règles particulières**

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

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à une hauteur identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre.

## UI 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

- **Règles générales**

Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être 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.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'urbanisme).

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages urbains.

Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devront être respectées dans le périmètre délimité des abords (PDA) de la Chapelle Sainte-Thérèse indiquée sur le plan.

- **Façades**

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

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

Dans le cas de réalisation par tranche, les extensions prévues devront apparaître sur les documents présentés en plan. En aucun cas, une réalisation partielle du projet ne devra nuire au fini de la construction de la première tranche.

- **Aspect des matériaux**

Certains aspects de matériaux sont proscrits en revêtement de façade : le bardage métallique avec ondes, à l'exception notamment du bardage plan (cassettes, panneaux), ainsi que le fibrociment, les parpaings bruts et le béton peint.

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

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

L'emploi de matériaux pérennes et de qualité de type glace, brique apparente, béton brut et éléments de bétons préfabriqués, est exigé pour assurer un aspect de qualité.

L'utilisation de couleurs vives est réservée aux huisseries et aux éléments de décor.

- **Publicités et enseignes**

Toute forme de publicité, enseignes devront respecter le Règlement Local de Publicité (RLP) en vigueur.

- **Locaux techniques**

Les locaux techniques et les locaux annexes doivent, être situés à l'intérieur des bâtiments principaux. Sauf en cas d'impossibilité technique, ils peuvent faire l'objet de constructions annexes sous réserve que leurs caractéristiques restent cohérentes et harmonieuses avec l'existant.

Les dépôts, stockages, citerne, emplacement des containers destinés aux ordures ménagères, etc., devront être invisibles tant des parcelles riveraines que des voies. Dans ce cas, des murs de clôture pleins pourront être imposés.

- **Toitures**

Les couvertures de bâtiment pourront présenter soit un aspect horizontal, soit une forme de toiture d'une pente comprise entre 30° et 45°. Dans le cas d'une couverture à faible pente, celle-ci sera masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Toutefois, d'autres dispositions pourront être envisagées si elles sont marginales et si elles participent à la qualité architecturale de la zone.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, seront de préférence intégrés dans le volume de la construction. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, elles devront présenter une hauteur de substrat de 15 centimètres minimum afin d'assurer la gestion des pluies courantes en zéro rejet.

Pour les annexes des constructions à usage d'habitations autorisées dans la zone, les pentes des toitures ne sont réglementées et pourront être constituées d'un pan ou de deux pans.

- **Descentes d'eaux pluviales**

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

- **Antennes**

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

- **Clôtures**

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

La hauteur maximale des nouvelles clôtures ne doit pas dépasser 2,50 mètres.

Les deux faces des murs de maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les façades des bâtiments.

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

- **Clôture à l'alignement**

Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, éventuellement doublés d'un écran végétal.

- **Clôture en limite séparative**

Elles seront constituées soit :

- de clôtures en grille ou en grillage à larges mailles éventuellement doublées d'un écran végétal ;
- de murs pleins en accompagnement de l'aménagement des accès. Ils devront être traités en harmonie avec les façades des bâtiments.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.

## **UI 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

### **UI 2.3.1 Traitement paysager**

#### ***a) Plantations existantes***

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbres de hautes tiges rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

#### ***b) Obligation de planter***

- **Règles générales**

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

Les espaces libres perméables doivent représenter au moins 15 % de la superficie du terrain, dont 10 % d'espaces verts de pleine terre.

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

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de hautes tiges par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de hautes tiges minimum pour 4 places de stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

- **Règles particulières**

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

Dans le secteur UIb, l'obligation d'avoir des espaces libres plantés en pleine terre doivent couvrir une superficie au moins égale à 15 % de la superficie du terrain ne s'applique pas.

### **UI 2.3.2 Traitement environnemental**

Pour toutes nouvelles autorisations d'urbanisme, des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, ...).

- **Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)**

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.

En cas de découverte de zones humides avérées, seront interdits dans ces zones :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

### UI 2.3.3 Performances énergétiques

#### Règles générales :

- a)** Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.
- b)** Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.
- c)** Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 2.1.5, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètres de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- d)** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UI 2.1.1 et UI 2.1.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
- e)** En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur.
- f)** Les constructions respecteront la législation en vigueur sur la réglementation thermique.

## **UI 2.4 - STATIONNEMENT**

### UI 2.4.1. Dispositions générales

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

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

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

La totalité des opérations de chargement, déchargement, manœuvres devra être réalisée dans l'unité foncière sans encombrer la voie publique.

#### Surfaces de stationnement :

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

Largeur : 2,50 mètres ;

Longueur : 5 mètres.

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

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

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et effectives à l'intérieur de l'unité foncière.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Lors de division de lots bâtis ou lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recréée sur le lot bâti.

### UI 2.4.2. Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

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

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

#### Normes de stationnement par destination et sous-destination :

<b>Destinations / Sous-destinations UI : Normes de stationnement</b>		
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	<u>Logements</u> : 2 places par logement et une place par logement à moins de 500 mètres d'une gare.  <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires</u> : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare.
	<i>Hébergement</i>	1 place pour 15 chambres.
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<u>Commerces</u> : 1 place pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher. <u>Artisanat</u> : 1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	<i>Restauration</i>	1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter.
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exception des activités médicales et para médicales.

	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place pour 4 chambres.
	<i>Cinéma</i>	Sans objet.
	<i>Commerce de gros</i>	1 place pour 75m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b>	<i>Industrie</i>	1 place par tranche de 75m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	<i>Entrepôt</i>	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	4 places par activité.
	<i>Bureau</i>	A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place maximum pour 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond). A plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement maximum pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination (norme plafond).
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	Sans objet.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	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...).
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	
	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article UI 3.2 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article UI2.3 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations à l'exception de la zone UIb.

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

## Stationnement vélo :

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

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

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m<sup>2</sup>, hors espace de dégagement.

## CHAPITRE UI3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UI 3.1 ACCES ET DESSERTE

- **Dessertes et voiries**

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les 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 voies publiques ou privées communes ouvertes 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 : 3,50 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 ci-dessus 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.).

- **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.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. La largeur du portail n'est pas règlementée.

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

- **Sentes et chemins piétonniers**

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

### **UI 3.2 DESSERTE PAR LES RESAUX**

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

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

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

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

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement, d'eaux pluviales, d'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 déversement au réseau public doit faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par 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.

- **Assainissement**

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

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

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

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

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

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

- **Eaux usées**

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

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

Les demandes de modifications ou de nouveaux déversements avec ou sans création de raccordements doivent être demandées auprès de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), après l'obtention d'une autorisation d'urbanisme le cas échéant.

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisé par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

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

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

- **Eaux pluviales**

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

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

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

Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité

du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 millimètres en 24 heures. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier.

#### Stationnement des véhicules :

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

- **Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)**

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

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

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

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de GRTgaz, il est nécessaire de consulter « GRTgaz » (voir l'annexe sur les canalisations de transport de gaz et assimilé).

- **Déchets**

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

Dans la zone Uld, des bornes enterrées doivent être mises en place à partir de 50 chambres.

## LA ZONE UK

Cette zone correspond au tissu urbain constitué par des opérations groupées d'habitats mixtes collectifs et individuels.

Elle comprend :

- Un secteur UKb pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (Zone C du PEB) ;
- Un secteur UKs correspondant à l'opération d'habitat adapté et l'aire d'accueil des gens du voyage.

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir le caractère résidentiel des lotissements, en préservant les cœurs d'îlots paysagers.
- Préserver le cadre de vie qui constitue un atout pour la commune.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Montmagny :

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

Une partie de la zone UK est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent PLU.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transports terrestres classée par l'arrêté Préfectoral du 28 janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitations, d'enseignements, de santé, de soins, d'action sociale, d'hébergements hôteliers et touristiques font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU. L'arrêté précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

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

#### **Voies routières :**

- La RD 911 : 3 (rue Maurice Berteaux) est de catégorie 4,
- La rue de Villetaneuse et la rue Jean Missout sont de catégorie 4,
- La RD 193 : 2 (rue d'Epinay) est de catégorie 4.

Dans une bande de 250 mètres pour les voies de catégorie 2, de 100 mètres pour les voies de catégorie 3 et de 30 mètres pour les voies de catégories 4, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Voies ferrées :**

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

Dans une bande de 300 mètres pour la ligne de la grande ceinture de Paris (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- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle**

Une partie de la zone UK est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone C). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU).

### **3- Risque de mouvements de terrains lié à la dissolution naturelle du gypse**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvements de terrains (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice mise en annexe. Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.

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

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

### **4- Terrains alluvionnaires compressibles**

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

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

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

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

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.

### **6- 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 du PLU.

## **7- Pollution des sols**

Les constructeurs devront prendre en compte les sites\_référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

## **8- Canalisation de transport de gaz**

Une partie de la zone UK est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. L'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire communal est inclus en annexe.

## **9- Monuments historiques**

Une partie de la zone UK est concernée par le périmètre délimité des abords (PDA) de la Chapelle Sainte-Thérèse. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). (Cf. pièce 6 du PLU).

## **10- Protection des cours d'eau**

Une bande de retrait d'environ 15 mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau du ru des Haras est à instaurer.

# CHAPITRE UK1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UK 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		UK	UKb	UKs
Habitation	Logement	Admis sous condition	Admis sous condition	Admis sous condition
	Hébergement	Interdit	Interdit	Admis sous condition
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et exposition	Interdit	Interdit	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Admis sous condition
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Admis sous condition
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé	Autorisé	Interdit
	Equipements sportifs	Autorisé	Autorisé	Interdit
	Lieux de culte	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé	Interdit
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

### **Dans la zone UK et le secteur UKb :**

- Les activités qui entraînent des nuisances incompatibles avec l'activité urbaine et l'habitation, et en particulier ceux risquant d'apporter des nuisances d'ordre phonique, olfactif ou créant de la pollution,
- L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration ou à une autorisation préfectorale,
- 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,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées sous condition ci-dessous,

- Les décharges ou dépôts de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés :
  - o aux travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone,
  - o aux constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport électriques HT/THT, ainsi qu'aux travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- 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,
- L'aménagement de terrains pour le camping.

**Dans le secteur UKb :**

- Les maisons d'habitations 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, en application des dispositions de l'arrêté interpréfectoral n°07-044 du 3 avril 2007.

**Dans le secteur UKs :**

- Toutes les occupations et utilisations autres que celles autorisées sous-condition.

**Par ailleurs, sont admis sous condition :**

**Dans la zone UK et le secteur UKb, hors UKs :**

- Les constructions et installations liées au fonctionnement des infrastructures,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitations 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 par les articles UK 1 et UK 3.2 tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 10 ans après le sinistre,
- Les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires.

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

- D'annexes dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement,
- D'extensions de la construction principale ou de véranda, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement,
- D'aménagement de combles dans le volume existant (ou en surélévation) dans la limite de la hauteur maximale à l'égout du toit ou au brisis de la construction existante à condition de conserver une pente de toit et de respecter les matériaux et l'architecture d'origine.

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

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

**Dans le secteur UKs :**

- L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté,
- Toutes les constructions nécessaires aux aménagements autorisés,
- Les locaux techniques liés à la voirie et aux réseaux divers,
- Le stationnement des caravanes,
- Les clôtures,
- Les réseaux publics et assimilés,
- Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HTB assimilés à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », ainsi que tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**UK 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## CHAPITRE UK2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UK 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### UK 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et privées

- **Règles générales, hors UKs**

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

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

- **du côté de l'adresse postale**, l'implantation existante est maintenue, les abris de jardins y sont interdits, seules les modifications de façades et/ou l'implantation d'une marquise, d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée dans la limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou d'un sas d'entrée sont admises dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **du côté qui n'est pas l'adresse postale**, le retrait suivant est imposé :
  - 1 mètre minimum pour les abris de jardin,
  - 4 mètres pour les autres constructions.

- **Règles particulières, hors UKs**

En cas de surélévation, les constructions s'implantent dans le prolongement ou en retrait de la construction existante.

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

- **Règles particulières en UKs**

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

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas règlementées

#### UK 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règles générales, hors UKs**

Les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes :

- **En cas d'implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**, les constructions peuvent être implantées, soit sur une limite, soit en retrait. Toutefois, la longueur cumulée totale des implantations (constructions, extensions, garages et annexes) en limite séparative ne peut excéder 15 mètres,
- **En cas d'implantation par rapport aux autres limites**, les constructions doivent s'implanter en respectant les règles de retrait définies dans les modalités de retrait ci-dessous.

Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les marges d'isolement définies dans les modalités de retrait ci-dessous s'imposent.

- **Règles spécifiques, hors UKs**

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

Les vérandas devront être implantées dans le prolongement de la construction principale.

- **Marges d'isolement, hors UKs**

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

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

- **Règles particulières, hors UKs**

Les dispositions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, d'aménagement, de modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes et en cas de changement de destination.

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

Les garages, annexes pourront être implantés en limite séparative latérale ou de fond de parcelle dans le respect de l'article UK 2.1.1.

- **Règles particulières en UKs**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas règlementées

### **UK 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- **Règles générales, hors UKs**

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 égale 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.

Les annexes, piscines, garages et abris de jardin doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des constructions.

- **Règles particulières, hors UKs**

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Les dispositions dans les règles générales ci-dessus 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.

- **Règles particulières en UKs**

Aucune prescription.

#### **UK 2.1.4 Emprise au sol**

- **Règle générale, hors UKs**

L'emprise au sol maximale des constructions (bâtiments, annexes, piscines, véranda, garage,...) ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. Les vérandas ou extensions de la construction principale ne peuvent excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement et les annexes ne peuvent excéder 10 m<sup>2</sup> par logement.

- **Règles particulières, hors UKs**

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

Les dispositions ci-dessus 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.).

- **Règles particulières en UKs**

Aucune prescription.

#### **UK 2.1.5 Hauteur des constructions**

- **Définition de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant, hors affouillement et exhaussement, jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage, acrotère, ouvrages techniques et autres superstructures (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc.), à l'exception des cheminées...).

Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

Dans le cas d'un terrain comportant plusieurs pentes, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel de l'ensemble des pentes.

- **Règles générales, hors UKs**

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

- Habitation : 6 mètres à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage,
- Annexes : la hauteur est limitée à 3,60 mètres au faîtage,
- Surélévation : la hauteur est limitée à la hauteur maximale à l'égout du toit et au faîtage de la construction existante.

- **Règles particulières, hors UKs**

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.

- **Règles particulières en UKs**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 5 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HT/THT dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que

pour tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## UK 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

- **Règles générales, hors UKs**

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.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'urbanisme).

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

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

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

Il est interdit de laisser les travaux d'isolation thermique extérieure sans ravalement.

Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devront être respectées dans le périmètre délimité des abords (PDA) de la Chapelle Sainte-Thérèse indiquée sur le plan.

- **Surélévations, hors UKs**

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

- **Annexes, hors UKs**

Les annexes doivent être réalisés de préférence en bois et réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction principale. Les façades en tôle sont interdites pour assurer un aspect de qualité.

Les pentes des toitures ne sont réglementées et pourront être constituées d'un pan ou de deux pans.

- **Toitures des constructions principales, hors UKs**

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

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

Les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux.

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

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, elles devront présenter une hauteur de substrat de 15 centimètres minimum afin d'assurer la gestion des pluies courantes en zéro rejet.

- **Descentes d'eaux pluviales, hors UKs**

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

- **Antennes, hors UKs**

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

- **Pompes à chaleur, hors UKs**

Les caissons des pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- **Volets roulants, hors UKs**

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

- **Clôtures, hors UKs**

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.

La hauteur maximale des clôtures, poteaux compris, est fixée à 2,00 mètres en tout point.

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textile, bois, PVC, etc.) sont interdits.

L'utilisation de plaques de béton, plaques métallique pleine, de claustras, 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.

- **Clôture à l'alignement sur rue**

La clôture sur rue doit être constituée d'un muret (maximum 1/3 de la hauteur totale de la clôture) surmontée d'un barreaudage ou de lames horizontales ou verticales, non jointives de 5 cm minimum, d'une grille ou d'un grillage (2/3 minimum de la hauteur totale). Elle pourra être doublée d'une tôle micro-perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage et pourra être doublée d'une haie vive.

- **Clôture en limite séparative**

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

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.

- **Règles particulières en UKs**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou modifier devra tenir compte de l'environnement existant et s'y inscrire harmonieusement.

Les matériaux de façade seront de teinte neutre, s'harmonisant avec l'environnement naturel.

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

Les toitures pourront être à deux versants de 35° maximum. La couleur des matériaux devra se fondre le plus possible dans l'environnement naturel.

Les différents types de baies dans une même construction devront être limités en nombre.

Les clôtures pourront être grillagées et doublées de haies vives. Toute couleur s'harmonisant avec l'environnement naturel est autorisée, à l'exception des couleurs criardes et du blanc.

## **UK 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

### **UK 2.3.1 Traitement paysager**

#### ***a) Plantations existantes***

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbres de hautes tiges rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

#### ***b) Obligation de planter***

- **Règles générales, hors UKs**

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être au moins égale à 25 % de la superficie de l'unité foncière. 15 % d'espaces verts de pleine terre doivent être trouvés sur l'unité foncière.

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

Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

- **Règles particulières, hors UKs**

Les dispositions ci-dessus 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.).

- **Règles particulières en UKs**

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires de stationnement et voies privées doivent être plantées, les plantations concourant à la délimitation et à l'utilisation des espaces.

Les voies d'accès, aires de manœuvre de stationnements situés à proximité des limites parcellaires pourront être plantées de haies vives d'essences locales naturelles.

### ***c) Les alignements d'arbres***

Toute construction à édifier devra tenir compte du principe d'alignement planté inscrit au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

Si pour la réalisation de voiries les alignements plantés devaient être supprimés, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

Ils pourront être ponctuellement abattus en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

### **UK 2.3.2 Traitement environnemental**

Pour toutes nouvelles autorisations d'urbanisme, des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, ...).

- **Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)**

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.

En cas de découverte de zones humides avérées, seront interdits dans ces zones :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

### **UK 2.3.3 Performances énergétiques**

#### **Règles générales :**

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

### **Règles particulières, hors UKs :**

- b)** Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.
- c)** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UK 2.1.1 et UK 2.1.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
- d)** En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur.
- e)** Les constructions respecteront la législation en vigueur sur la réglementation thermique.

## **UK 2.4 - STATIONNEMENT**

### **UK 2.4.1. Dispositions générales**

- **Règles générales, hors UKs**

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. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au UK 2.4.2.

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

#### Surfaces de stationnement :

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

Largeur : 2,50 mètres ;

Longueur : 5 mètres.

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

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas présenter une pente supérieure à 5 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

Les places de stationnement doivent être accessibles et effectives à l'intérieur de l'unité foncière.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Lors de division de lots bâtis ou lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recréée sur le lot bâti.

- **Règles particulières en UKs**

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

Lors de toute modification des installations autorisées, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

### **UK 2.4.2. Normes de stationnement, hors UKs**

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

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

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

#### **Normes de stationnement par destination et sous-destination :**

<b>Destinations / Sous-destinations UK : Normes de stationnement</b>		
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Règles générales :</b>  <u>Logements</u> :                      2 places par logement (les places doubles ou commandées sont autorisées pour les maisons individuelles comprenant 1 logement).  <u>Logements à moins de 500 mètres d'une gare</u> : 1 place.  <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires, hébergement des personnes âgées, résidences universitaires</u> : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare.</li> </ul>
	<i>Hébergement</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Règles spécifiques au secteurs UKs :</b>                      Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.                      Lors de toute modification des installations autorisées, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Sans objet.
	<i>Restauration</i>	Sans objet.
	<i>Commerce de gros</i>	Sans objet.
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Sans objet.
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Sans objet.
	<i>Cinéma</i>	Sans objet.
	<i>Industrie</i>	Sans objet.

<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b>	<i>Entrepôt</i>	Sans objet.
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet.
	<i>Bureau</i>	Sans objet.
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	Sans objet.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	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...)
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	
	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article UK 3.2 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article UK 2.3 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.

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

#### Stationnement vélo (hors UKs) :

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

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

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m<sup>2</sup>, hors espace de dégagement.

## CHAPITRE UK3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UK 3.1 ACCES ET DESSERTE

- **Dessertes et voiries**

- **Dans la zone UK et le secteur UKb :**

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 présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les 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 voies publiques ou privées communes ouvertes 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 : 3,50 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 ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

- **Dans le secteur UKs :**

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

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

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

Aucune longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers n'est imposée si la conception générale du projet et la qualité de l'aménagement prévu le justifient.

- **Accès**

- **Dans la zone UK et le secteur UKb :**

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 d'une ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Par unité foncière, un seul accès véhicules est autorisé pour tout projet dont la façade principale du terrain est inférieure ou égale à 25 mètres. Au-delà, un second accès véhicules pourra être accordé par dérogation et sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente (service voirie).

L'ensemble de l'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

- **Dans le secteur UKs :**

Pour être aménageable et constructible, tout terrain doit présenter un accès sur voie publique.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- **Sentes et chemins piétonniers**

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

### **UK 3.2 DESSERTE PAR LES RESAUX**

- **Dans la zone UK et le secteur UKb, hors UKs :**

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

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

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

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

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement, d'eaux pluviales, d'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 déversement au réseau public doit faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par 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.

○ **Dans toutes les zones :**

● **Assainissement**

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

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

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

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

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

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

● **Eaux usées**

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

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

Les demandes de modifications ou de nouveaux déversements avec ou sans création de raccordements doivent être demandées auprès de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, après l'obtention d'une autorisation d'urbanisme le cas échéant.

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisé par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

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

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

- **Eaux pluviales**

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

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

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

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

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 millimètres en 24 heures. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier.

Stationnement des véhicules :

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

- **Dans la zone UK et le secteur UKb, hors UKs :**

- **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.

- **Déchets**

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

- **Dans le secteur UKs :**

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

- **Autres réseaux**

- a) Electricité, téléphone :**

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

- b) Réseaux de gaz et assimilé :**

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de GRTgaz, il est nécessaire de consulter « GRTgaz » (voir l'annexe sur les canalisations de transport de gaz et assimilé).

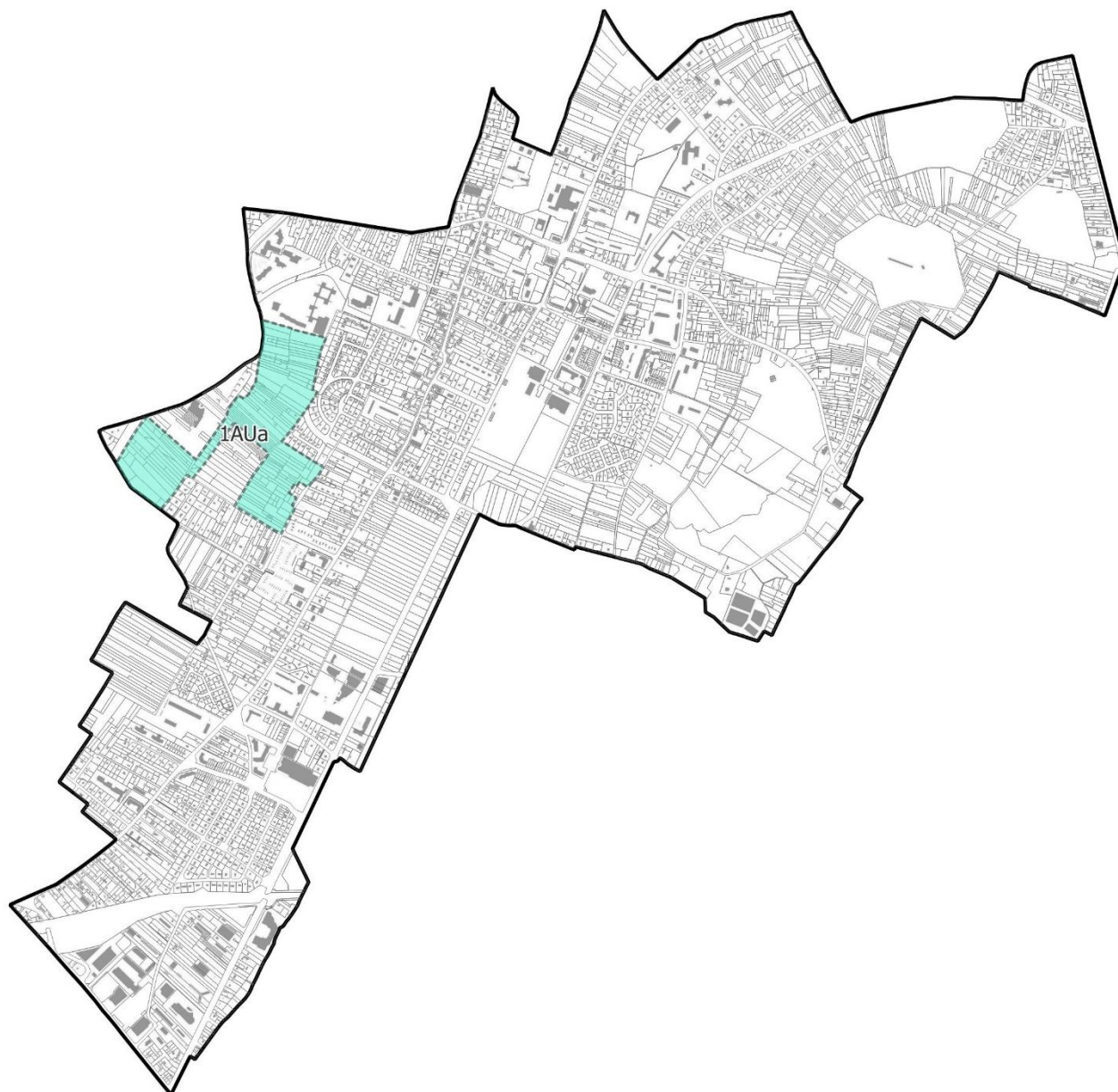
- **Collecte des déchets :**

Un espace destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété. Les locaux de collecte des déchets doivent être intégrés dans l'environnement.

## LA ZONE 1AUa

---

Cette zone s'applique au périmètre de la ZAC de la Plante des Champs.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Montmagny :

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

Une partie de la zone 1AUa est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transports terrestres classée par l'arrêté Préfectoral du 28 janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitations, d'enseignements, de santé, de soins, d'action sociale, d'hébergements hôteliers et touristiques font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU. L'arrêté précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

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

#### **Voies ferrées :**

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

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

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

### **2- Terrains alluvionnaires compressibles**

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

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

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

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

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.

### **4- 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.

### **5- Pollution des sols**

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates.

### **6- Canalisation de transport de gaz**

Une partie de la zone 1AUa est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. L'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire communal est inclus en annexe.

# CHAPITRE 1AUA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1AUA 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	Admis sous condition
	<i>Hébergement</i>	Admis sous condition
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Admis sous condition
	<i>Restauration</i>	Admis sous condition
	<i>Commerce de gros</i>	Interdit
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Admis sous condition
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Interdit
	<i>Cinéma</i>	Interdit
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b>	<i>Industrie</i>	Interdit
	<i>Entrepôt</i>	Interdit
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdit
	<i>Bureau</i>	Admis sous condition
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	Interdit
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Autorisé
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Autorisé
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Autorisé
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Autorisé
	<i>Equipements sportifs</i>	Autorisé
	<i>Lieux de culte</i>	Interdit
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisé
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	<i>Exploitation agricole</i>	Interdit
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdit

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

### Par ailleurs, sont également interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles autorisées sous-condition,
- L'implantation ou l'extension des installations classées, soumises à déclaration, à enregistrement ou à une autorisation préfectorale, à l'exception de toute installation liée à la création d'un réseau de géothermie,
- 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,
- Les décharges ou dépôts de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,

- 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.

**Par ailleurs, sont admis sous condition :**

- les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupés d'habitations, zones d'aménagement concerté sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires,
- les commerces à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux,
- les aménagements de voies publiques, de pistes cyclables ou piétonnes et de passerelles,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure,
- les équipements publics et d'intérêt général et les aires de stationnement qui y sont liées,
- les installations de chantier nécessaires à la réalisation des équipements autorisés dans la zone,
- la démolition de bâtiments ou de clôtures.

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

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.

## **1AUA 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- A l'échelle de la ZAC, 30 % minimum de logements sociaux seront réalisés.

1AUA 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1AUa 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et privées

- **Règles générales**

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à l'alignement.

- **Règles particulières**

Les aménagements tels que les perrons, marquises, auvents, sas d'entrée d'une surface de plancher de moins de 5 m<sup>2</sup>, sont autorisés à l'avant des constructions sans dépasser l'alignement.

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

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

1AUa 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règles générales**

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les dispositions définies dans les modalités de retrait ci-dessous 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 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

- **Modalités de calcul du retrait**

Lorsque la façade ne comporte pas d'ouverture, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou au brisis à partir du terrain fini, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

- **Règles particulières**

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

### **1AUa 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- **Règles générales**

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins de 4 mètres si les constructions ne comprennent pas d'ouvertures et au moins 8 mètres en cas d'ouverture.

Dans tous les cas, les constructions implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc..

Nota : Dans le cas de permis de construire valant division, ce sont les dispositions du présent article qui s'appliquent.

- **Règles particulières**

Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux ouvrages de distribution électrique.

### **1AUa 2.1.4 Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles.

### **1AUa 2.1.5 Hauteur des constructions**

- **Définition de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant, hors affouillement et exhaussement, jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage, acrotère, ouvrages techniques et autres superstructures (machinerie d'ascenseur, gaine de ventilation, etc.), à l'exception des cheminées...).

Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

Dans le cas d'un terrain comportant plusieurs pentes, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel de l'ensemble des pentes.

- **Règles générales**

Toute construction nouvelle doit respecter le nombre de niveau maximum de R + 4 + Attique et ne doit pas dépasser une hauteur de 19 mètres à l'égout du toit et 21 mètres au faîtage dans le respect des prescriptions de l'OAP.

Pour les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

- **Règles particulières**

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

## 1AUA 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

- **Règles générales**

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

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

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

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

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable, de la qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions, (dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur....) de l'aménagement des abords et de l'orientation des constructions tout en veillant à animer la composition architecturale des façades.

- **Aspect des matériaux**

Les tôles ondulées, les matériaux de fortune, sont interdits. L'emploi à nu de matériaux de construction destinés à recevoir un parement de finition (enduit, bardage,...) ne sont pas autorisés sans mise en œuvre de cette finition.

Il sera privilégié l'utilisation des matériaux bio et géo sourcés dans l'ensemble des constructions.

- **Toitures des constructions principales**

Les pentes des toitures devront être comprises entre 20° et 35°.

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

Les toitures terrasses sont autorisées mais elles doivent représenter au plus 30% de l'emprise de la construction.

- **Abris de jardin**

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

- **Clôtures**

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

○ Clôture à l'alignement :

Elles seront constituées :

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

○ Clôture en limite séparative :

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

L'utilisation de plaques de béton, plaques métalliques pleines, de claustras, de fils de fer barbelés, canisses bois ou PVC ou parclos bois/PVC est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité.

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Les poteaux pourront atteindre 2,20 mètres de hauteur.

## 1AUA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

### 1AUa 2.3.1 Traitement paysager

#### **a) Plantations existantes**

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

#### **b) Obligation de planter**

Les parties de terrain non construites, aménagées et ouvertes au public, non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement plantées et traitées de façon paysagère.

La mise en place des plantations devra être exécutée au plus tard lors de la première saison appropriée suivant la réception provisoire des locaux.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Un coefficient de pleine terre est imposé à hauteur de 30 % minimum par lot. A l'échelle de la ZAC, le coefficient de pleine terre sur l'ensemble des lots privés devra atteindre 40 %.

Il sera également demandé 1 arbre de haute tige à planter ou à conserver par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

Les espaces plantés devront par ailleurs intégrer à minima les trois strates végétales : herbacées / arbustives / arborées.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

## **1AUa 2.3.2 Traitement environnemental**

Sans objet.

## **1AUa 2.3.3 Performances énergétiques**

### **Règles générales :**

- a) Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.
- b) Les constructions respecteront la législation en vigueur sur la réglementation thermique.

## **1AUA 2.4 - STATIONNEMENT**

### **1AUa 2.4.1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

#### **Surfaces de stationnement :**

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

Largeur : 2,50 mètres,

Longueur : 5 mètres.

Un dégagement de 6 mètres 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.

### **1AUa 2.4.2. Normes de stationnement**

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

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

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

Normes de stationnement par destination et sous-destination :

<b>Destinations / Sous-destinations 1AUa : Normes de stationnement</b>		
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	<p>- <u>Logements à plus de 500 mètres d'une gare</u> : T1 et T2 : 1 place/logement ; T3 : 1,5 places/logement ; T4 et + : 2 places/logement.</p> <p>- <u>Logements à moins de 500 mètres d'une gare</u> : il n'est imposé qu'1 place par logement.</p> <p>- <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires, hébergement des personnes âgées, résidences universitaires</u> : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare.</p> <p>- Les places doubles sont autorisées.</p>
	<i>Hébergement</i>	Sans objet.
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	1 place par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface utile.
	<i>Restauration</i>	1 place par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface utile.
	<i>Commerce de gros</i>	Sans objet.
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface utile.
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Sans objet.
	<i>Cinéma</i>	Sans objet.
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b>	<i>Industrie</i>	Sans objet.
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet.
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet.
	<i>Bureau</i>	1 place/minimum.
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	Sans objet.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	<p>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...).</p> <p>Groupe scolaire : 1 place/classe Crèche : 1 place/6 berceaux Maison médicale : 1 place/cellule de praticien Autre équipement public : 2 places/ minimum</p>
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	
	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article 1AUa 3.2 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article 1AUa 2.3.1 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.

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

#### Stationnement vélo :

Tous les logements devront comporter des stationnements vélos dans le respect du PDUIF : 0,75 m<sup>2</sup>/logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> pour les logements au-delà.

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

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

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m<sup>2</sup>, hors espace de dégagement.

## CHAPITRE 1AUA3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1AUA 3.1 ACCES ET DESSERTE

- **Dessertes et voiries**

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

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

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

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

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

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

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

- largeur de la chaussée : 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner dans les deux sens de circulation ;
- largeur de la chaussée : 3,50 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 ci-dessus 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.).

- **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.

- **Sentes et chemins piétonniers**

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

## **1AUA 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

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

- **Assainissement**

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

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

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

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

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

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

- **Eaux usées**

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

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

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

- **Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

**Stationnement des véhicules :**

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

- **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.

- **Déchets**

L'enlèvement des ordures ménagères se fera conformément aux pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. Les constructions de locaux de tri sélectif feront obligatoirement l'objet d'une attention particulière pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

Les bornes enterrées devront obligatoirement être implantées sur le domaine privé avec un accès piéton à proximité des bornes pour permettre la maintenance et l'entretien. Pour se prémunir du risque de dépôt depuis l'espace public, ces accès piétons à proximité des bornes devront être fermés et munis d'un système universel Intratone pour permettre l'accès et l'autonomie des agents de maintenance et d'entretien.

## LA ZONE N

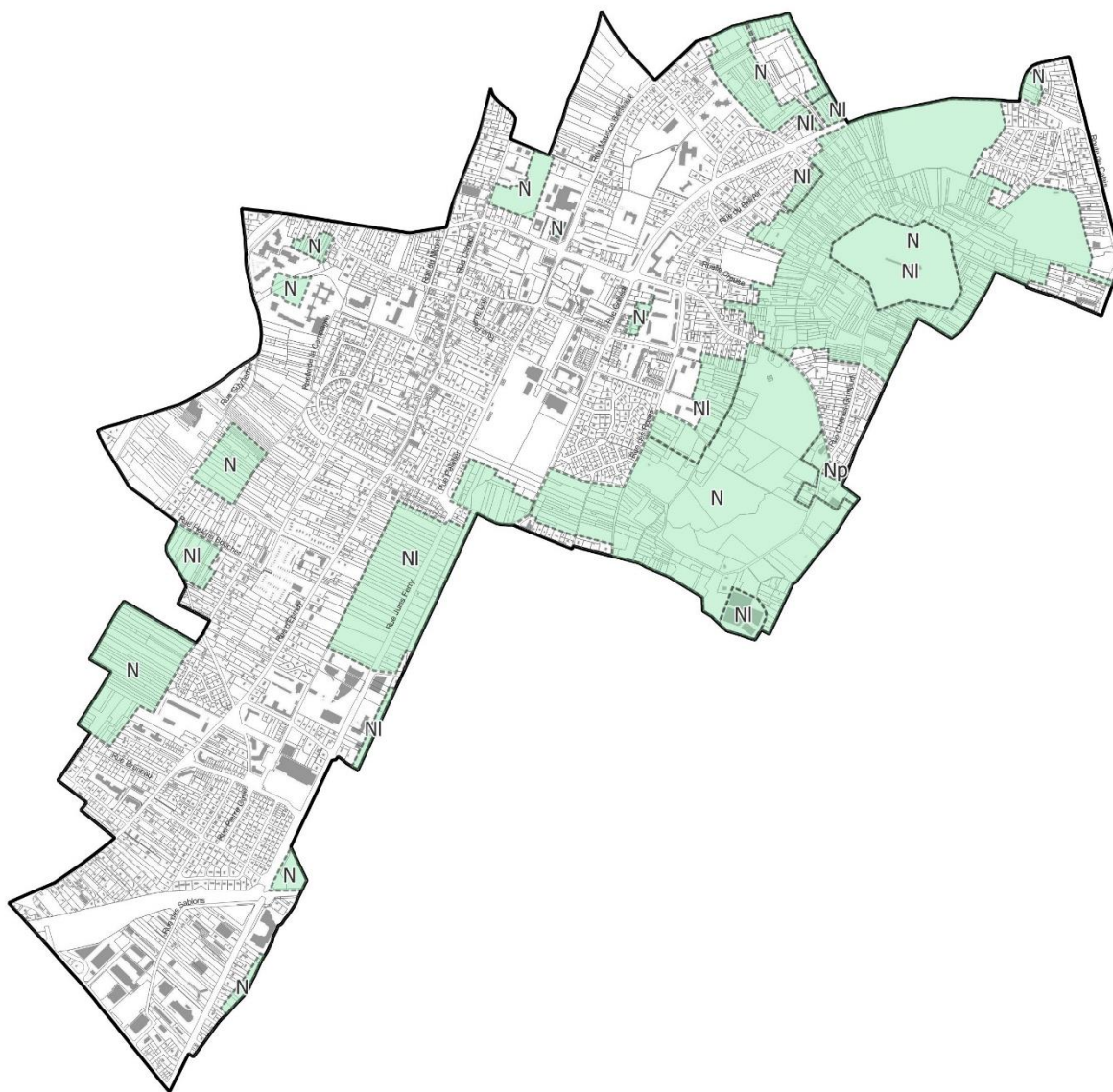
La zone N correspond aux zones naturelles qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend :

- Un secteur NI permettant de réaliser des équipements publics, notamment dans le Domaine de la Butte Pinson, mais également d'autoriser des abris de jardins pour préserver une vocation de culture, d'arboriculture ou de jardins familiaux ;
- Un secteur Np permettant la réalisation des constructions et installations nécessaires à l'activité existante du poney-club.

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver les espaces naturels.
- Préserver le rôle de loisirs verts et de jardins familiaux de certains secteurs.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Montmagny :

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

Une partie de la zone UG est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent PLU.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergements hôteliers et touristiques font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU. L'arrêté précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

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

#### **Voies routières :**

- La RN 1 : 2 (Route de Calais) est de catégorie 4,
- La RD 193 E : 2 (avenue Maurice Utrillo), la rue de Villetaneuse, la rue Jean Missout, la rue Jules Ferry sont de catégorie 4.

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

#### **Voies ferrées :**

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

Dans une bande de 300 mètres pour la ligne de la grande ceinture de Paris (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- Risque d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines abandonnées**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains liés à la présence de carrières souterraines abandonnées (cf carrière remblayées et anciennes décharges sur plan de zonage).

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

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

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

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

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

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

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

### **4- Terrains alluvionnaires compressibles**

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

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

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

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

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 du PLU.

## **6- 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 du PLU.

## **7- Pollution des sols**

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

## **8- Canalisation de transports de gaz**

Une partie de la zone N est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. L'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire communal est inclus en annexe.

## **9- Monuments historiques**

Une partie de la zone N est concernée par le périmètre délimité des abords de la Chapelle Sainte-Thérèse. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). (Cf. pièce 6 du PLU).

## **10- Espaces boisés classés**

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements. Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit dans les espaces boisés classés et toute coupe et abattage d'arbre est soumis à autorisation préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF).

## **11- Vestiges archéologiques**

Le site de la Redoute de la Butte Pinson (fortification de Paris à la fin du XIXème s.) présente un intérêt justifiant une préservation en place impérative.

Il est rappelé que les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance 45.2092 du 13 septembre 1945 et complétée par la loi 80.532 du 15 juillet 1980.

Les constructions peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

### **12- Protection des cours d'eau**

Une bande de retrait d'environ 15 mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau du ru des Haras est à instaurer.

# CHAPITRE N1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## N 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		N	NI	Np
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Bureau			
	Centre de congrès et exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

### Par ailleurs, sont également interdits :

- Toutes les utilisations qui ne sont pas liées directement à la préservation et à la mise en valeur des sites (constructions à usage d'activités, de bureaux, à usage d'habitation...),
- Les activités de loisir sauf celles autorisées sous-condition dans le secteur NI et Np,
- Les affouillements ou les exhaussements des sols non liés :
  - o aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
  - o aux constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport électriques HT/THT, ainsi qu'aux travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- Le stationnement des caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées au sens de l'article R.443-4 et R.443-5 du Code de l'urbanisme,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,

- Les décharges ou dépôts de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules,
- 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,
- L'aménagement de terrains pour le camping.

**Par ailleurs, sont admis sous condition :**

**Pour tous les secteurs (N, NI et Np) :**

- les constructions y compris celles à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse de logement de gardien, ou de locaux d'hébergement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, dans la limite d'une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup>,
- Les constructions ou installations légères sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public liés aux activités sportives, de plein air ou de loisirs, et notamment les panneaux d'information, les abris à vélos, les kiosques d'information, les implantations d'équipements pour l'accueil des handicapés moteur (plate-forme élévatrice, etc.),
- Les aménagements des bâtiments existants pour permettre le fonctionnement des activités autorisées,
- Les aménagements de pistes cyclables ou piétonnes et de passerelles,
- Les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires,
- Les réseaux publics et assimilés sont autorisés,
- Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HTB assimilés à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », ainsi que tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**Secteurs NI :**

- Les extensions mesurées des bâtiments existants en vue de créer des espaces de fonctionnement et d'accueil du public,
- La construction d'équipements publics d'intérêt général pour la mise en valeur du site, équipements qui ne sauraient être édifiés en zone d'habitation,
- La démolition de bâtiments vétustes,
- Les parcs de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées,
- Les activités de loisir,
- La restauration, dans la limite d'une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> maximum et uniquement sur le site du Fort de la Redoute,
- Les constructions d'abris de jardin dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les constructions d'équipement d'intérêt général nécessaires à l'alimentation en eau, en gaz ou en électricité, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec la préservation et à la mise en valeur des sites.

**Secteur Np :**

- Les extensions mesurées des bâtiments existants,
- Les activités de loisir, comme les poney-clubs ou les élevages de chevaux,
- La restauration, dans la limite d'une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> maximum,
- Les constructions d'équipement d'intérêt général nécessaires à l'alimentation en eau, en gaz ou en électricité, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec la préservation et à la mise en valeur des sites.

## **N 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## CHAPITRE N2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### N 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### N 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et privées

Dans une bande de 10 mètres par rapport aux voies ou emprise publiques et privées, le long du sentier de la Ferme du Four, toute construction est interdite.

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas règlementées

#### N 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres ;
- dans les autres cas, la distance à la limite séparative comptée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment y compris saillies, doit être au moins égale à 2,50 mètres.

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

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas règlementées

#### N 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- **Règles générales**

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

- **Règles particulières**

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus 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.

Les constructions et installations nécessaires aux lignes de transport électriques HTB mentionnées dans les servitudes d'utilité publique ne sont pas règlementées

#### **N 2.1.4 Emprise au sol**

- **Règles générales**

Il n'est pas autorisé de développer d'emprise au sol, à l'exception des ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public et aux constructions autorisées à l'article N1.1.

Les annexes ne peuvent excéder 6 m<sup>2</sup>.

- **Règles particulières**

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations liées au stockage et à la distribution d'eau potable.

#### **N 2.1.5 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au point haut de la toiture, est limitée à la hauteur des constructions existantes à proximité.

Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

Dans le cas d'un terrain comportant plusieurs pentes, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel de l'ensemble des pentes.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres au faîtage.

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.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux ouvrages des lignes de transport d'électricité HT/THT dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que pour tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **N 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

- **Aspect général**

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'urbanisme).

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

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

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

- **Aspect des matériaux**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit pour assurer un aspect esthétique soigné et s'intégrer à l'environnement naturel.

Les tôles ondulées, les matériaux de fortune, sont interdits pour assurer un aspect de qualité.

Les constructions en bois sont autorisées si elles sont conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel.

- **Annexes**

Les abris de jardin doivent être réalisés de préférence en bois et réalisés de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction. Les façades en tôle sont interdites.

## **N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

### **N 2.3.1 Traitement paysager**

#### ***a) Plantations existantes***

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbres de hautes tiges rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

#### ***b) Obligation de planter***

Les parties de terrain non construites, aménagées et ouvertes au public, non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement plantées et traitées de façon paysagère.

La mise en place des plantations devra être exécutée au plus tard lors de la première saison appropriée suivant la réception provisoire des locaux.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de hautes tiges minimum pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).

#### ***c) Espaces Boisés Classés (EBC)***

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

En application de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, le classement en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code forestier.

Conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, en Espaces Boisés Classés, la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- Des arbres dangereux, chablis ou morts,
- Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
- Une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- Une forêt publique soumise au régime forestier.

### **N 2.3.2 Traitement environnemental**

- **Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)**

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

En cas de découverte de zones humides avérées, seront interdits dans ces zones :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

### **N 2.3.3 Performances énergétiques**

#### **Règles générales :**

- a) Conformément à l'application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, une dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur est autorisée.
- b) Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles N 2.1.1 et N 2.1.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre et sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

## **N 2.4 - STATIONNEMENT**

### **N 2.4.1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

## CHAPITRE N3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### N 3.1 ACCES ET DESSERTE

- **Dessertes et voiries**

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

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

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

Les dispositions du ci-dessus 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.).

- **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.

- **Sentes et chemins piétonniers**

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

### N 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

Tout déversement au réseau public doit faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par 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.

- **Assainissement**

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

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

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

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

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

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

- **Eaux usées**

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

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

Les demandes de modifications ou de nouveaux déversements avec ou sans création de raccords doivent être demandées auprès de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), après l'obtention d'une autorisation d'urbanisme le cas échéant.

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisé par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

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

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

- **Eaux pluviales**

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

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

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

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

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 millimètres en 24 heures. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier.

**Stationnement des véhicules :**

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

- **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.

- **Déchets**

L'enlèvement des ordures ménagères se fera conformément aux pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif. Les constructions de locaux de tri sélectif feront obligatoirement l'objet d'une attention particulière pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.



## III/ ANNEXES



## ANNEXE 1 : PROTECTIONS ET RISQUES

### LES CONTRAINTES DU SOL ET DU SOUS-SOL

Il convient de distinguer deux catégories de contraintes :

- les contraintes fortes qui mettent en cause la sécurité des personnes et des biens ;
- les contraintes de moindres importances dites « secondaires » qui peuvent néanmoins provoquer des dégâts aux constructions.

Pour chacun de ces risques mentionnés ci-après sont indiquées les mesures appropriées en fonction du type de contraintes.

#### 1. LES CONTRAINTES FORTES

##### 1.1. Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse :

Le gypse, ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ce sont ces cavités naturelles qui sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus de gypse. Cette instabilité peut prendre trois aspects principaux :

- l'effondrement du terrain, de 1 à 3 mètres de diamètre et parfois plus d'un mètre de profondeur, lorsque les cavités sont de petit volume, ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la remontée du vide) [cf. zonage « Gypse : zone à risque d'effondrement] ;
- l'affaissement de terrain, déformation de la surface, qui peut atteindre plusieurs décimètres, lorsque les cavités sont de petits volume, ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la retombée du vide) ;
- la perte des caractéristiques mécaniques (taux de travail admissible) représente la manifestation ultime de petits vides situés à grande profondeur qui décompriment les terrains jusqu'en surface.

##### Précautions :

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque afin qu'ils prennent les dispositions suivantes :

- avant tout aménagement nouveau : réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- lors de la construction : adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements de sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes ;
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement : c'est ainsi que, la dissolution du gypse étant favorisée par la circulation souterraine, elle-même liée à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface, l'assainissement autonome est à éviter. L'assainissement collectif et l'adduction d'eau doivent être traités avec le plus grand soin pour éviter les pertes de réseaux ;
- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse et donc la dissolution de celui-ci ;
- il convient en outre d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment.

##### 1.2. Plan de Prévision des Risques relatifs aux carrières souterraines abandonnées (P.P.R.) :

Trois carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Les périmètres de risques liés à la présence de ces carrières institués en application de l'ancien article R.111-3 du Code de l'urbanisme valent P.P.R., lesquels constituent des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les zones de carrières abandonnées.

**Précautions :**

Dans ce secteur tout projet d'urbanisation doit être soumis à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières de Versailles.

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

Le règlement, dans toutes les zones, précise que la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de constatation de l'état de catastrophe naturelle pour cause de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer, dans les secteurs concernés, la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche technique jointe en annexe.

**2. CONTRAINTES SECONDAIRES**

**2.1. Risque de tassement de terrain liés à des sols compressibles :**

La partie basse de la plaine comporte des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg/cm<sup>2</sup>). De plus, une nappe aquifère se tient à moins d'un mètre de profondeur.

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, ces terrains qui présentent un risque de tassement de sol sous la charge de constructions même légères.

**Précautions :**

Toute occupation des sols dans cette zone doit être précédée d'une étude spécifique visant à reconnaître le taux de travail admissible du sol et le risque de tassement.

De plus, en raison de la faible profondeur de la nappe aquifère, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome y sont interdits.

**2.2. Risque d'affaissement :**

La dissolution du gypse, peu profonde et limitée en volume, n'engendre que des déformations et des pertes de résistance du sol en surface. Ce sont des zones où les biens peuvent être endommagés.

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les zones à risques d'affaissement.

**Précautions :**

Dans les secteurs soumis à ces risques, il serait opportun de pratiquer une étude de sol visant la reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse, ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci et d'interdire l'assainissement autonome.

## ANNEXE 2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L.151-41 1° et 2 du Code de l'urbanisme)

N° au plan de zonage	Affectation de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire (service ou collectivité publique chargé d'acheter le terrain)	Superficie de l'Emplacement Réservé
A	Equipement public (parc) « Parc du Rouillon »	Commune	6 357 m <sup>2</sup>
B	Extension du Groupe Scolaire « Les Lévriers »	Commune	630 m <sup>2</sup>
D	Extension du cimetière – Parcelles AE 42 – 28 - 528	Commune	1 600 m <sup>2</sup>
E	Parc urbain de la ZAC de la plante des champs	Commune	22 170 m <sup>2</sup>
F	Elargissement des trottoirs	Commune	200 m <sup>2</sup>
G1	Rétablissement du franchissement sous la voie ferrée par un pont-rail associé à la suppression du passage à niveau n°4	SNCF Réseau	1 880 m <sup>2</sup>
G2	Rétablissement routier associé à la suppression du passage à niveau n°4	Conseil Départemental du Val d'Oise	20 035 m <sup>2</sup>
H	Ouvrage franchissant ligne S.N.C.F et déviation du R.D 193	SNCF Réseau	4 835 m <sup>2</sup>
J	Extension du périmètre du Domaine Régional de la Butte Pinson	Région Ile-de-France	7 400 m <sup>2</sup>
K	Jardins familiaux	Commune	12 090 m <sup>2</sup>
L	Elargissement voirie	Commune	320 m <sup>2</sup>
M	Aire de retournement des véhicules de ramassage des ordures ménagères	Commune	160 m <sup>2</sup>
N	Projet de renaturation du ru des Haras	Syndicat Intégré Assainissement et Rivière de la région d'Enghien-les-Bains (SIARE)	12 760 m <sup>2</sup>
O	Elargissement de la rue de la Plante des Champs	Commune	331 m <sup>2</sup>

## ANNEXE 3 : LISTE DES ARBRES, GRAMINEES ET HERBACEES LES PLUS ALLERGISANTES

Source : <https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens>

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phléole.
- L'ivraie.
- Le dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

# ANNEXE 4 : LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES EN ÎLE-DE-FRANCE

Liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France (source : rapport d'étude du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien de 2022) :

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste UE (2019)	Nombre de maille (-1999)	Conditions particulières
EMERGENTES	<i>Cobombia caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline	X	2	
	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		2	
	<i>Egeria densa</i> Planch., 1848	Elodée dense		10	
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse renouée	X	8	
	<i>Lagarosiphon major</i> (Rid.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	X	13	
	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	X	13	
	<i>Ludwigia pepalioides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	X	7	
	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	X	13	
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle	X	10	
	<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs		8	En contexte acidophile frais
LARGEMENT IMPLANTÉES	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo		166	
	<i>Allanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Allante glanduleux	X	240	
	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		36	
	<i>Campylpus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		33	
	<i>Blodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		80	
	<i>Blodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	X	68	
	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne		194	
	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sammler & Levier, 1895	Berce du Caucase	X	47	
	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		27	
	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	X	37	
	<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs		71	
	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		152	
	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		217	
	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		117	
	<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier		38	
	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise		238	
	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier tardif		82	
	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtekova, 1983	Renouée invasives		379	
	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		509	
	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada		331	
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre		165		
<i>Symphoricarpos</i> sp. (Inclus <i>S. laeve</i> , <i>S. lanceolatum</i> , <i>S. novae-angliae</i> , <i>S. novi-belgii</i> , <i>S. squamatum</i> , <i>S. x salignum</i> , <i>S. x versicolor</i> )	Aspers invasifs		107		
<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas		80	En contexte sableux	
<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnerie en spirale		56		
LISTE D'ALERTE (espèces absentes ou émergentes dans la région)	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroisie à épis grêles		4	
	<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate	X	3	
	<i>Bothriochloa barbipodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon		3	
	<i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux		1	
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult & Schult f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa		6	
	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		10	
	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée		6	
	<i>Gymnocoronis spilanthoides</i> (D. Don ex Hooker) de Candolle, 1838	Faux hygrophille	X	0	
	<i>Koeleria polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à nombreux épis	X	0	
	<i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1975	Lentille à turion		0	
	<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		1	
	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilatée		2	
	<i>Pilosella piloselloides</i> Gr. (Inclus <i>P. piloselloides</i> , <i>P. cymosa</i> , <i>P. caespitosa</i> , <i>P. ziziana</i> , <i>P. florentina</i> )			10	
	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase		3	
	<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé		14	
	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Plantain d'eau		1	
	<i>Wolffia columbiana</i> H.Karst., 1865	Wolffie de Colombie		4	
	<i>Artemisia verlotorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot		87	
	<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx		199	
	<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bidenté fruits noirs		116	
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes		107		
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David		310		
<i>Epilobium dilatatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié		118		
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle		362		
<i>Fallugia baidshuanica</i> (Regei) Holub, 1971	Renouée du Turkestan		21		
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour		21		
<i>Impatiens baifurii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		54		
<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun		28		
<i>Senecio inaequaldens</i> DC., 1838	Sénéçon du Cap		199		
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile		32		
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs		119		