

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**  
Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal  
du 30 septembre 2009

**LEGENDE**

**a b c d....** Dispositions restant inchangées

**a b c d....** Modifications soumises à enquête publique

**a b c d....** Modifications apportées à l'issue de l'enquête publique

## CHAPITRE UH

**Zone résidentielle réservée aux habitations individuelles.**

**Elle comprend les secteurs UHa et UHb qui bénéficient de dispositions particulières aux articles UH1, UH5, UH7 et UH14.**

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

#### ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

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

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements d'intérêt général.
- **L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes**, si les conditions suivantes sont respectées :
  - 1°- Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - 2°- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.
- La démolition de bâtiments.
- Les clôtures.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

## **SECTEUR UH b**

**Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone.**

Les établissements, les installations classées ou non classées, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion, ainsi que les impacts environnementaux.

Les constructions à usage de bureaux.

### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

*Concernant les contraintes géotechniques*, un plan sera joint aux documents du P.O.S., faisant apparaître les secteurs carrières et gypse.

#### **GYPSE : ZONE A RISQUE D'AFFAISSEMENT**

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre forme d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eau pluviale dans le sol sont interdits, ainsi que les puisards et les pompages.

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements. Ce classement entraîne des interdictions récapitulées à l'article 2.

#### **ISOLEMENT ACOUSTIQUE**

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

Conformément à l'**arrêté préfectoral du 28.01.2002**, fixant les catégories de classement des infrastructures terrestres, pour l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation situés aux abords, ainsi que la largeur des bandes définies de part et d'autre des voies concernées :

- l'autoroute A 15 est de **catégorie I** (300 m),
- la RD 122 est de **catégorie IV** (30 m).

Dans les bandes ainsi définies, de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

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

## ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I

ET EN PARTICULIER :

- les établissements ou installations classés ou non autres que ceux évoqués à l'article 1.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts autres que ceux autorisés à l'article I.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

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

### ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3 m.

En cas de réalisation d'une 2<sup>ème</sup> construction, voire de plusieurs constructions à usage d'habitation ou d'activités, sur un terrain déjà bâti, la ou les constructions supplémentaires devront chacune disposer d'un accès particulier sur la voie publique ou privée d'une largeur minimum de 3,00 mètres.

A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées aux articles 682 et suivants du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En cas de division

de terrain, les nouveaux accès à créer devront, dans la mesure du possible, être aménagés de façon à réduire au minimum le linéaire de places de stationnement utilisable sur la voie publique.

## **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles **sont destinées à supporter** et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies nouvelles, dans la mesure où elles ont vocation à être incorporées dans la voirie publique ou, en demeurant privées, à desservir des bâtiments collectifs d'habitation et/ou des groupes de maisons individuelles, ainsi que tous bâtiments publics ou d'activités, concernés par l'application des règles d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, devront répondre aux différents critères fixés par cette réglementation.

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.

La largeur des voies ne peut être inférieure à 3 m.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m.

Cette limitation ne s'impose pas aux voies desservant au moins 3 terrains à bâtir, si la conception générale du projet et la qualité de l'aménagement prévu le justifient.

## **ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

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

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

**Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, le cas échéant par l'intermédiaire des ouvrages privés existants ou à créer.**

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. **La qualité des rejets effectués doit être conforme aux prescriptions générales ou particulières émises par le syndicat intercommunal d'assainissement de la région d'Enghien-les-Bains (S.I.A.R.E.).**

**Tout document certifiant de la bonne exécution de ces prescriptions devra être fourni par le pétitionnaire et notamment, à l'appui de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.**

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des Services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé, **sauf dans les secteurs de gypse** (zone à risque d'affaissement, voir article I). Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour permettre un raccordement des évacuations au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

## **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain, **et ayant pour effet d'imperméabiliser celui-ci**, doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

**En ce qui concerne les eaux de ruissellement de toitures, elles peuvent en tout ou partie être captées sur le terrain par l'intermédiaire d'ouvrages de stockage, tels que réservoirs ou cuves enterrées, afin d'être utilisées soit pour l'arrosage, soit pour des besoins domestiques, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.**

**La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales déversées dans le réseau public d'assainissement doit être conforme, notamment en termes de débits de fuite, aux prescriptions générales ou particulières émises par le syndicat intercommunal d'assainissement de la région d'Enghien-les-Bains (S.I.A.R.E.).**

**Tout document certifiant de la bonne exécution de ces prescriptions devra être fourni par le pétitionnaire et notamment, à l'appui de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.**

**Dans le cadre de certaines opérations d'aménagement et de construction, il pourra être demandé à l'aménageur ou au promoteur, après avis du syndicat intercommunal d'assainissement, la réalisation sur le terrain d'ouvrages nécessaires à capter et retenir une partie des eaux pluviales recueillies et déversées dans le réseau public. Ceci notamment pour diminuer la charge dudit réseau en cas de fortes précipitations, de fréquence décennale ou centenaire.**

## **3 - AUTRES RESEAUX**

### **Electricité - Téléphone**

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

## Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de **10 logements**, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

Pour les constructions de plus de **10 logements**, les antennes TV et paraboliques doivent être installées en toiture.

## 4 – DECHETS URBAINS

Des locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (équipés de dispositifs occultant totalement le stockage) ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créés pour toute opération de constructions à usage d'habitat collectif. Toute construction comportant plus de 5 logements devra se conformer aux prescriptions émises par le syndicat Emeraude.

<b>ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)</b>
--

**Les normes suivantes sont fixées pour une unité foncière (ou terrain) soumise à un seul zonage. Dans le cas où l'unité foncière est soumise à plusieurs zonages, chaque partie de l'unité foncière est soumise individuellement aux règles de la zone correspondante.**

### TERRAINS EXISTANTS :

#### **ZONE UH et SECTEUR UHb**

Les terrains ne résultant pas de la division d'une propriété foncière doivent, pour être constructibles, avoir une superficie de **800 m<sup>2</sup>** et une largeur de façade de **10 mètres minimum**.

Il en est de même pour les lots résultant de la division en 2 lots d'une unité foncière, desservie à chacune de ses extrémités par une voie en état de viabilité.

#### **SECTEUR UHa**

Les terrains ne résultant pas de la division d'une propriété foncière doivent, pour être constructibles, avoir une superficie de **800 m<sup>2</sup>** et une largeur de façade de **8 mètres minimum**.

Il en est de même pour les lots résultant de la division en 2 lots d'une unité foncière, desservie à chacune de ses extrémités par une voie en état de viabilité.

### TERRAINS ISSUS DE DIVISION :

#### **ZONE UH et SECTEUR UHb**

Les lots résultant de la division d'une unité foncière doivent pour être constructibles, avoir une superficie de **800 m<sup>2</sup>** et une largeur de façade de **18 m minimum**.

#### **SECTEUR UHa**

Les lots résultant de la division d'une unité foncière doivent pour être constructibles, avoir une superficie de **800 m<sup>2</sup>** et une largeur de façade de **12 m minimum**.

#### DIVISION DE TERRAINS BATIS

##### **ZONE UH et SECTEURS UHa et UHb**

Chaque terrain bâti ou non, résultant de la division d'une propriété bâtie doit pour être constructible :

1. répondre aux caractéristiques minimales fixées ci-dessus,
2. disposer d'une SHON résiduelle.

Aucun lot non bâti ne pourra être affecté à la construction si un lot bâti ne répond pas à ces conditions.

**Sont réputés ne pas résulter de la division d'une unité foncière, les terrains existant 10 ans avant la date d'approbation du plan d'occupation des sols.**

#### CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN MEME TERRAIN

##### **ZONE UH et SECTEURS UHa et UHb**

La construction de plusieurs habitations individuelles, isolées ou non, s'accompagnant ou non d'une division, ne peut être autorisée que dans la limite du nombre d'habitations pouvant être réalisées sur le terrain en respectant les règles de superficie prescrites en cas de division.

L'aménagement ou la construction d'annexes indépendantes, liées à une construction principale à usage d'habitation existant sur le même terrain, ne pourra conduire à la création d'un second logement, même à usage monofamilial, que dans la mesure où le terrain respecte, par rapport à cette 2<sup>ème</sup> construction, les règles de superficie prescrites en cas de division.

#### CAS PARTICULIERS

Aucune superficie ou dimension minimum n'est exigée :

- pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- dans le cas de modification, extension ou surélévation d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.
- pour les terrains destinés à la reconstruction, pour un même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.



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

### **RECU L INDIQUE**

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

### **SI AUCUN RECU L NE FIGURE AU PLAN**

- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques.
- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer lorsque celles-ci ont à la fois 50 mètres minimum de longueur et 5 mètres minimum de large.
- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 2,50 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES**

Zone non aedificandi - Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher hors oeuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

Première marge de recul - Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors oeuvre nette au moins égale à 60 m<sup>2</sup> et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

Toutefois, le changement de destination d'un bâtiment existant, en construction à usage d'habitation pourra être autorisé sous trois conditions :

- 1° - qu'un mur anti bruit soit édifié le long de l'ouvrage,
- 2° - qu'il n'y ait pas création de surface hors oeuvre brute supplémentaire,
- 3° - que la construction ait une surface hors oeuvre nette au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.

## **CAS PARTICULIERS**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants et aux garages à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc... qui peuvent être admis à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

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

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

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

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

## **ZONE UH**

### **TERRAINS DONT LA LARGEUR DE FACADE EST INFERIEURE OU EGALE A 20 M.**

**Dans une bande de 25 m de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, de la limite d'emprise de la voie privée ou de la marge de recul indiquée au plan :

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

**Au delà de la bande de 25 m**, les marges d'isolement s'imposent.

### TERRAINS DONT LA LARGEUR DE FACADE EST EGALE OU SUPERIEURE A 20 M.

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

#### **SECTEURS UHa et UHb**

### TERRAINS DONT LA LARGEUR DE FACADE EST INFERIEURE OU EGALE A 12 M

**Dans une bande de 25 m de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, de la limite d'emprise de la voie privée ou de la marge de recul indiquée au plan :

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites séparatives latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

**Au-delà d'une bande de 25 m**, mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, les marges d'isolement doivent être respectées.

### TERRAINS DONT LA LARGEUR DE FACADE EST COMPRISE ENTRE 12 M et 20 M.

**Dans une bande de 25 m de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, de la limite d'emprise de la voie privée ou de la marge de recul indiquée au plan :

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites séparatives latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

**Au-delà de la bande de 25 m**, les marges d'isolement s'imposent.

### TERRAINS DONT LA LARGEUR DE FACADE EST SUPERIEURE OU EGALE A 20 M.

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

#### **CAS PARTICULIERS**

Les annexes et garages peuvent être édifiés en limite séparative si la condition suivante est respectée :

**- la hauteur (H) en limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,60 m.**

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

**- aux abris de jardin préfabriqués et autres constructions légères (abri à bois, barbecue,...) et piscines, d'une surface au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>,**

- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement et à condition que la distance par rapport aux limites séparatives ne soit pas diminuée.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à l'identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 mètres.
- cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies ou ayant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin préfabriqués et autres constructions légères (abri à bois, barbecue,...) et piscines, d'une surface au sol à 10 m<sup>2</sup>,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

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

L'emprise au sol définit la surface au sol qu'occupe un bâtiment. Elle exprime en pourcentage le rapport entre la surface au sol occupée par le bâtiment et la surface du terrain.

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

L'emprise au sol des bâtiments d'équipement public ou d'intérêt général, notamment à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

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

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m**.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes : la hauteur prise en amont de la construction ne doit pas excéder **7 m** et la hauteur prise en aval **9 m**.

Pour les opérations comportant plusieurs bâtiments, cette hauteur est portée à **9 m**, sous réserve que la hauteur moyenne des bâtiments n'excède pas **7 m**.

La hauteur des bâtiments d'équipements publics ou d'intérêt général (notamment à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier) mesurée à partir du sol, est portée à 13 m sous réserve que la moyenne de celle-ci n'excède pas 10 m.

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre, et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

## ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

### FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### CLOTURES.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. **Toutefois, elles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.**

- En bordure de rue, les clôtures pleines réalisées en plaques ciment sont interdites. Les clôtures seront soit pleines, soit constituées d'un mur de soubassement d'un mètre maximum.

- En limite séparative, les clôtures seront soit pleines, soit constituées d'un mur de soubassement d'un mètre maximum, soit ajourées.

## ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

## ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

### AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **100 m<sup>2</sup>** d'espace non construit.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément, doivent couvrir une superficie au moins égale à 50 % de la superficie totale du terrain.

Pour les opérations couvrant une superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, 10 % des espaces ainsi réalisés sont destinés à un usage commun et doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

- Aménagement particulier des marges de recul.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

### ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **ZONE UH et SECTEUR UHa**

**Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,25.**

##### **SECTEUR UHb**

**Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,35.**

**Pour le calcul du C.O.S., la surface de plancher hors oeuvre nette à usage d'activités est comptée pour moitié.**

##### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux constructions ou aménagements d'intérêt général à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre et dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

#### **ARTICLE UH 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**- Aucun dépassement du C.O.S. n'est autorisé.**