

Ville de Maisons-Laffitte

Plan Local d'Urbanisme

# 4. Règlement

**Dossier d'approbation**

Arrêt	Enquête publique	Approbation	Modification simplifiée n°02
Vu pour être annexé à la délibération du 20 juin 2016	Du 17 octobre au 18 novembre 2016 inclus	Vu pour être annexé à la délibération du 27 février 2017	Vu pour être annexé à la délibération n°21/086 du 7 juin 2021

# Sommaire

<b>Dispositions communes à toutes les zones</b> .....	3
<b>Zones urbaines</b> .....	18
Zone UA.....	19
Zone UB.....	40
Zone UC.....	58
Zone UD.....	75
Zone UE.....	90
Zone UH.....	108
Zone UHP.....	126
Zone UL.....	139
Zone UZ.....	150
<b>Zones naturelles</b> .....	162
Zone N.....	163
<b>Annexes</b> .....	175

# Dispositions communes à toutes les zones

# I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Maisons-Laffitte.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire de Maisons-Laffitte est divisé en :

### Zones urbaines :

- Zone UA : centre-ville animé
  - Secteur UAa : correspondant à l'avenue de Longueil
  - Secteur UAb : correspondant au secteur du marché
  - Secteur UAc : correspondant aux secteurs d'accueil d'activités économiques
- Zone UB : village primitif de Maisons-sur-Seine
- Zone UC : zone urbaine mixte
  - Secteur UCa à dominante d'activités
  - Secteur UCb à dominante d'activités et de logements sociaux.
- Zone UD : quartier dit du "Petit Parc".
  - Secteur UDa, espace de transition entre le centre-ville, le Parc, le vieux Maisons et le Petit Parc.
- Zone UE : quartier sud du Parc du Château
  - Secteur UEa : constitué des terrains inférieurs à 1000 m<sup>2</sup>
- Zone UH : quartier nord du Parc du Château
  - Secteur UHa : constitué des terrains qui étaient, au 1er janvier 1981, déjà bâtis et inférieurs à 1000 m<sup>2</sup>
  - Secteur UHb : constitué de deux secteurs résidentiels
- Zone UHP : activités hippiques et équestres
- Zone UL : activités et équipements
- Zone UZ : Zone d'Aménagement Concertée de « l'entrée de Maisons »
  - Secteur UZa : destiné à accueillir des équipements touristiques

### Zones naturelles :

- Zone N : zone naturelle à préserver
  - Secteur Na : secteurs du Parc et des berges de Seine

- Secteur Nb : cimetière communal
- Secteur Nc : secteurs destinés à accueillir des équipements sportifs et récréatifs
- Secteur Nd : camping de l'Île de la Commune et partie de l'Île Laborde

## II. Article ~~R.123-10-1~~ R.151-21 du Code de l'urbanisme

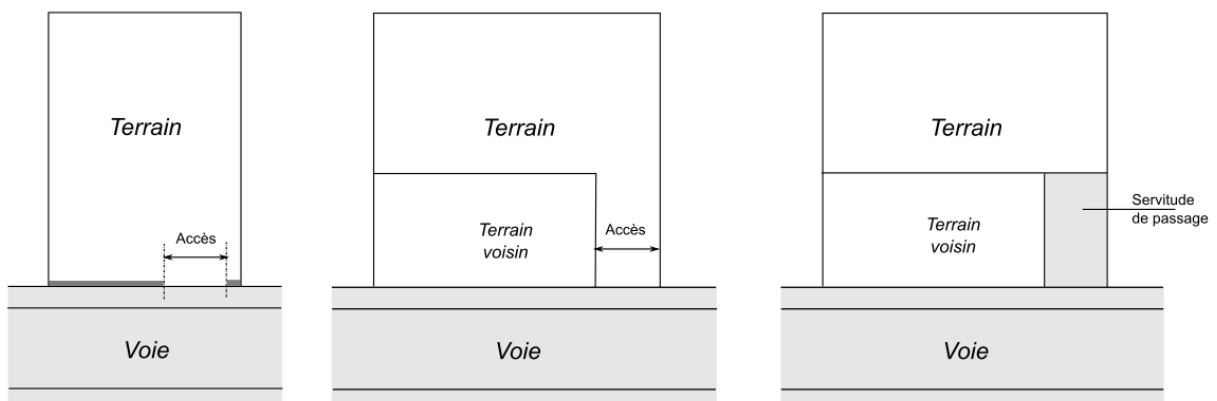
Dans le cas du présent PLU, dérogation à l'article ~~R.123-10-1~~ R.151-21 du Code de l'urbanisme :

**Dans les zones UE et UH**, 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 s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

## III. Définitions

### Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



## **Acrotère**

---

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

## **Affouillement du sol**

---

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.

## **Alignement**

---

C'est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur.

## **Annexe**

---

Sont considérées comme des annexes, les constructions implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de remise à bois, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale

En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Le changement d'affectation des annexes devra respecter les règles des constructions neuves.

## **Attique**

---

Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction implanté en retrait par rapport au nu de la façade. Celui doit s'inscrire obligatoirement dans le gabarit de la construction.

## **Bâtiment**

---

**Un bâtiment est une construction couverte et close.**

## **Bbio**

---

Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel.

## **Baies principales**

---

Les baies principales assurent l'éclairage des pièces principales.

## **Baies secondaires**

---

Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires.

## **Balcon**

---

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment. Les balcons sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

## **Bandes de constructibilité**

---

La constructibilité des terrains est réglementée par des bandes dont la profondeur varie en fonction des zones. Celles-ci se calculent perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique / privée de plus de 3,50 m de large ou depuis une emprise publique ou depuis la marge de recul.

En aucun cas, une bande de constructibilité ne peut être calculée depuis une voie d'accès ou appendice d'accès ou servitude de passage même si ceux-ci desservent plusieurs parcelles.

## **Chaussée**

---

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

## **Combles**

---

Ensemble constitué par la charpente et la couverture. Ils désignent par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

## **Châssis de toit**

---

Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.

## **Clôture**

---

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

## **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 principale**

---

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

## **Contigu**

---

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

## **Eléments de façade**

---

Un élément de façade correspond à toute partie d'une façade en débord ou en retrait, d'au moins 0,80 m excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature.

## **Emprise publique**

---

Les emprises publiques sont constituées par les emprises ferroviaires, les rues, les places, les squares et le domaine fluvial.

## **Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (R420-1 du code de l'urbanisme). **Il est précisé qu'une pergola, étant supportée par des poteaux, est constitutive d'emprise au sol.**

Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol, **les cours anglaises, les terrasses dans les conditions ci-dessous.**

**Il est précisé que les terrasses construites au-dessus du niveau du sol sont constitutives d'emprise au sol.**

En zone inondable, les terrasses non closes à rez-de-chaussée (perrons, escaliers...), situées sous la cote des plus hautes eaux, ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

## **Edicule**

---

Petite construction isolée sur une toiture-terrasse, dans un parc, etc.

## **Emplacement réservé**

---

Il s'agit d'un terrain désigné comme 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 (hôpital, école, voie,...) ou en vue de réaliser, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements, conformément à l'article L123-2-b du Code de l'Urbanisme. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

## **Encorbellement**

---

Construction en saillie par rapport à une paroi, reposant sur des corbeaux, des consoles.

## **Espace boisé classé (EBC)**

---

En application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le PLU peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement».

Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **Espace libre**

---

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édifice ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites.

## **Espace vert**

---

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

## **Exhaussement du sol**

---

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m.

## **Extension - surélévation**

---

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par un accès commun et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume.

## **Façade - pignon**

---

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade.

Le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

## **Faitage**

---

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

## **Fronts de rue**

---

Ensemble urbain constitué d'éléments trouvant leur valeur patrimoniale et paysagère dans leur manière de se conjuguer.

## **Gabarit-enveloppe**

---

Ensemble des lignes formant l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire une construction, hors saillies des corniches, balcons et décors en général.

## **Impasse**

---

Une voie en impasse, aussi appelée cul-de-sac ou voie sans issue, est un type de voie ne possédant qu'un seul point d'entrée et qui nécessite de faire demi-tour ou marche arrière pour pouvoir en sortir et ceci quel que soit le nombre ou la configuration des propriétés desservies.

## **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

---

Ce sont des équipements 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 établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Les installations classées sont régies par la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 et ses décrets subséquents.

Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

- usines
- ateliers
- dépôts
- chantiers
- et de manière générale à toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Elles sont soumises :

1°) Soit à autorisation (A) si elles présentent de graves dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage
- la sécurité
- la salubrité publique
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et monuments.

2°) Soit à déclaration (D) si elles n'affectent pas les intérêts visés ci-dessus.

- En application de la loi susvisée, les installations classées sont répertoriées dans les brochures n° 1 001 intitulées "Installations Classées pour la Protection de l'Environnement" et édictées par le Journal Officiel.
- Tome I Textes généraux, nomenclature
- Tome II Arrêtés Types
- Tome III 1ère partie et 2ème parties : arrêtés, circulaires et instructions.

3°) Soit à régime d'enregistrement pour les installations citées ci-après : les stations services, les entrepôts de produits combustibles, bois, papier, plastiques, polymères ainsi que les entrepôts frigorifiques.

## Installations et travaux divers

---

Sont considérés comme installations et travaux divers : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au publics, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

## Jour de souffrance

---

Ouvertures laissant passer la lumière mais interdisant les vues. Elles sont soit à verre dormant, soit d'une hauteur supérieure à 1,90 m et elles sont interdites en limites séparatives.

## Limite séparative latérale

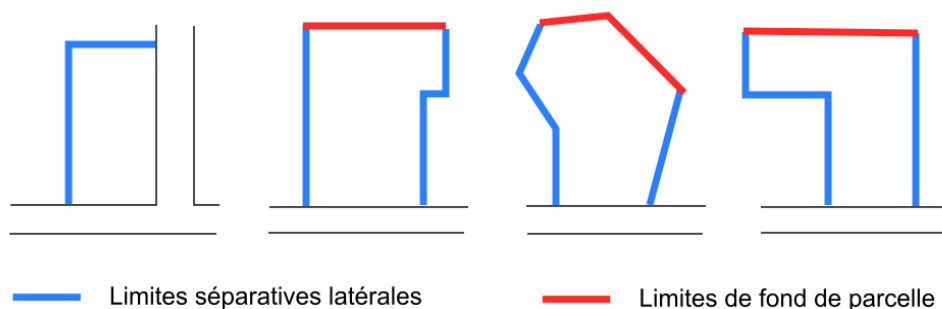
---

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

## Limite de fond de parcelle

---

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.



## Locaux et ouvrage technique d'intérêt général

---

Sont considérés comme locaux techniques d'intérêt général : les abris pour les poubelles, les locaux de remisage des deux-roues et poussettes, les installations de service ou liées au fonctionnement des bâtiments, telles que coffrets et armoires de distribution des sources d'énergie et de télécommunication, boîtes aux lettres.

## Modénature

---

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

## Panne

---

Pièce horizontale de charpente en bois ou en métal fixée sur les arbalétriers et supportant des chevrons ou des plaques de couverture.

## **PDUIF**

---

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part. Le PDUIF a identifié 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles, pour atteindre cet équilibre. Le plan d'action porte sur la période 2010-2020.

## **Pièce principale**

---

Les pièces principales sont destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue.

## **Pièce secondaire**

---

Sont considérées comme pièces secondaires, les pièces de service soit les locaux annexes et dépendances affectés à l'habitation (cuisines, salles d'eau, WC, etc...) ou au travail d'une manière non continue (archivage, entreposage, etc...).

## **Piscine (non couverte)**

---

Une piscine non couverte est une construction soumise aux règles d'urbanisme applicables dans la zone où elle est construite, les règles relatives au bâtiment ne seraient lui être appliquées. Une piscine peut être construite dans le prolongement de la construction principale. Une piscine située au niveau du sol ou au-dessous du niveau du sol ne génère pas d'emprise au sol.

## **Pleine terre**

---

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

## **Plus Hautes Eaux Connues (P.H.E.C.)**

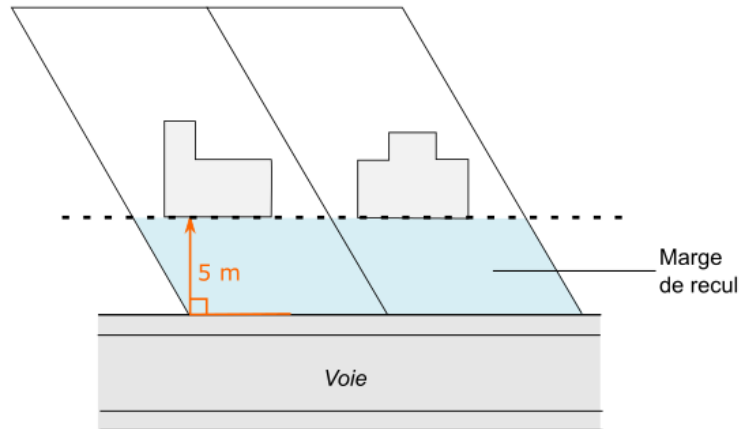
---

Les plus hautes eaux connues correspondent à l'altitude des niveaux d'eau atteints par la crue de référence, la crue de 1910 de la Marne et de la Seine, exprimées en mètre en référence au Nivellement Général de la France (N.G.F). Les cotes des P.H.E.C. sont repérées dans des cartouches situés sur l'axe du fleuve de la carte des aléas.

## **Recul (par rapport à l'alignement)**

---

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.



## **Retrait (par rapport aux limites séparatives latérales)**

---

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (balcons compris) séparant la construction d'une limite séparative latérale.

## **Retrait (par rapport à la limite de fond de parcelle)**

---

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (hors balcons) séparant la construction de la limite de fond de parcelle.

## **Saillie**

---

Elément débordant par rapport à un autre (saillie de toiture par exemple).

## **Sinistre**

---

Immeuble sinistré : immeuble dont la destruction même totale ou partielle ne saurait être imputée à un défaut d'entretien ou à des agissements volontaires de son propriétaire.

## **Stylobate**

---

Soubassement continu.

## **Surface de plancher**

---

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,

- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

### **Terrain d'angle**

---

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum.

### **Terrain naturel**

---

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction même s'il résulte de modification (dûment autorisée) apportée avant la dite autorisation.

### **Terrasse**

---

Une terrasse est un élément architectural **une construction ou une partie de construction** qui peut être en rez-de-chaussée ou en étage construit en avancée de l'étage inférieur.

Un mur ou écran pare-vue est obligatoire en limites séparatives pour les terrasses créées en étage et en rez-de-chaussée situées en limites séparatives, les garde-corps sont obligatoires pour les terrasses en étage pour des raisons de sécurité.

**Il est précisé que les terrasses construites au-dessus du niveau du sol sont constitutives d'emprise au sol.**

### **Traitement séquentiel de la façade**

---

Il s'agit de traduire dans l'architecture de la façade de la construction :

- un rythme vertical pour ne pas avoir un linéaire uniforme de façade dans sa longueur ;
- ou un rythme horizontal, pour rechercher une variation d'aspect sur la hauteur de façade, par exemple en traitant de façon distincte le soubassement, les étages courants et le(s) dernier(s) niveau(x).

### **Unité foncière**

---

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sur lequel est édifiée la construction.

### **Verticale de façade**

---

La verticale de façade correspond à la hauteur de façade comprise entre le sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

### **Verticale de gabarit**

---

La verticale de gabarit correspond à la hauteur totale du bâtiment.

## **Vitrines**

---

Il s'agit de toute devanture vitrée de boutique ou de bureau, signalant une activité professionnelle ou commerciale.

## **Voie (de desserte)**

---

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé. Celles-ci ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.

# **IV. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

---

## **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme**

---

Dans l'ensemble des zones urbaines pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, un pourcentage de logements locatifs sociaux est prévu conformément à la loi. En outre, des dispositions particulières sont prévues à la section I - article 2 - mixité fonctionnelle et sociale des zones UA, UB, et des secteurs UCa et UCb de la zone UC.

# **V. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

## **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Dispositions applicables aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés sur le document graphique et listés à l'annexe d. du règlement*

#### **4.1. Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 1**

---

La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 1, figurant au document graphique, est interdite.

Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger de rang 1 sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions.

#### **4.2. Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti et aux linéaires à protéger de rang 2**

---

La démolition exceptionnelle et motivée des éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 2, pouvant constituer des linéaires remarquables, figurant au document graphique, est autorisée sous réserve d'un projet à haute valeur architecturale.

Tous les travaux effectués sur un bâtiment, constitutif ou non d'un linéaire remarquable, doivent conserver ou restituer :

- les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques conférant l'intérêt de la construction.
- le caractère urbain des lieux : principes de gabarits (recul, retrait, hauteur, emprise au sol), principes d'aspects extérieurs.
- le caractère paysager des lieux : principes de composition végétale.

#### **NOTA**

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables est annexée en pièce d de ce règlement.

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

*Dispositions applicables aux inscriptions graphiques pour motif écologique identifiées sur le document graphique*

### **5.1. Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.421-4 du Code de l'urbanisme et identifiés au zonage**

---

Le classement en EBC 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. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

### **5.2. Linéaires végétalisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés au zonage**

---

Les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux dans la limite des possibilités techniques.

### **5.3. Espaces boisés du Parc nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais, à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés au zonage**

---

Les espaces boisés du parc doivent être maintenus en pleine terre. Tout abattage d'arbre sur ces espaces devra systématiquement être compensé, sauf en cas de mauvais état phytosanitaire ou de dégradation due à des événements climatiques. Seule la construction d'installations légères de moins de 10m<sup>2</sup> y est autorisée.

### **5.4. Coulée Verte et berges de Seine à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et identifiés au zonage**

---

La coulée Verte et les berges de Seine doivent être impérativement maintenues en pleine terre. Seuls y sont autorisés les installations légères de loisirs sur la Coulée Verte, ainsi que les aménagements paysagers compatibles avec le caractère naturel de la zone. Tout abattage d'arbre sur ces espaces devra systématiquement être compensé, sauf en cas de mauvais état phytosanitaire ou de dégradation due à des événements climatiques.

# Zones urbaines

## Zone UA

---

Cette zone comprend l'ensemble des caractéristiques urbaines constitutives d'un centre-ville animé. Conformément au rapport de présentation, elle a pour vocation d'accueillir toutes les activités de commerces, de bureaux, d'activités artisanales et de services, en compatibilité avec l'habitat.

A l'intérieur de la zone UA, trois sous-secteurs sont définis :

- UAa : correspondant à l'avenue de Longueil
- UAb : correspondant au secteur du marché
- UAc : correspondant aux secteurs d'accueil d'activités économiques

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

---

### Article UA.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### UA.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

---

Dans l'ensemble de la zone UA, secteurs compris, sont interdits :

- Les exploitations de carrières en excavation ou en exhaussement,
- Les terrains de camping ou de caravanes.

En outre, dans le secteur UAa uniquement, sont interdits :

- Les nouvelles implantations de bureaux et de services en rez-de-chaussée, avenue de Longueil.

#### UA.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

---

Dans l'ensemble de la zone UA, secteurs compris, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées aux commerce et activités de service, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction de terrassement ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- L'aménagement des constructions ou d'installations, y compris les installations classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- La reconstruction des constructions en cas de sinistre.
- Dans les secteurs affectés par le bruit, délimités par arrêté préfectoral (annexe 6.e du dossier), les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales.

## Article UA.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

### Axes commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme) identifiés sur le document graphique :

Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaires commerciaux » dans l'ensemble de la zone UA, secteurs compris, et identifiés sur le document graphique par un linéaire violet, est interdit.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination commerciale devra être prévu dans la nouvelle construction.

### Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, et sous réserve de sa faisabilité économique, tout projet de construction de **plus de 12** logements ou de **plus de 800 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, devra comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### Article UA.3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### UA.3.1. Emprise au sol

---

##### UA.3.1.1. Dispositions générales

###### Dans la zone UA :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

###### Dans les secteurs UAa, UAb :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 75 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les commerces et les activités artisanales, sur les terrains ayant une façade sur l'avenue de Longueil.

###### Dans le secteur UAc :

- *Pour les bâtiments d'activité ou mixtes comprenant notamment de l'activité :*  
L'emprise au sol ne doit pas excéder 75 % de la superficie de l'unité foncière.
- *Pour les bâtiments destinés au logement social ou mixtes comprenant notamment du logement social :*  
L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.
- *Pour les bâtiments comprenant de l'activité et du logement social :*  
Ces dispositions s'appliquent au plus favorable.
- *Pour toutes autres constructions :*  
L'emprise au sol ne doit pas excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

##### UA.3.1.2. Dispositions particulières

###### Cas des locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général :

Les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général donnent droit à 8m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol.

###### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris pour les résidences autonomie :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.1.1 doivent être réalisées dans le prolongement vertical de la construction existante.

## **UA.3.2. Hauteur des constructions**

---

### **UA.3.2.1. Gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie et modalités du calcul de la hauteur**

Le point d'attache du gabarit enveloppe est pris au niveau du sol naturel au milieu de la façade sur rue, ou sur cour ou jardin pour les bâtiments ne donnant pas sur la rue.

Pour les constructions dont la façade est perpendiculaire à la pente : le point d'attache du gabarit enveloppe est pris au sol naturel au droit de la façade sur rue ou sur cour ou jardin pour les bâtiments ne donnant pas sur la rue, quel que soit le sens de la pente du terrain.

Le gabarit enveloppe est constitué d'une verticale de façade, d'une oblique de pente et d'une horizontale limitant la hauteur du couronnement.

Le gabarit-enveloppe des constructions ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, les bandeaux, corniches et autres décors, ainsi que les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m et qu'ils soient situés à 3 m en retrait du plan de la façade sur voie, sur cour et jardin. Les canalisations de V.M.C ne peuvent pas être à l'air libre.

### **UA.3.2.2. Dispositions générales**

Dans l'ensemble de la zone UA et [ses secteurs UAa, UAb et UAc](#) :

La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit enveloppe qui se compose de :

- une verticale de gabarit limitée par une horizontale située à 15 m maximum du niveau du sol et d'une verticale de façade de 12m maximum,
  - pour les constructions implantées à l'alignement par rapport aux emprises publiques dont la largeur est strictement supérieure à 8m,
  - pour les constructions implantées en retrait de 4m de l'alignement par rapport aux emprises publiques.

Dans ce cas, la verticale de gabarit se compose d'un couronnement dont le gabarit est organisé :

- soit à partir de la cote de 12 m par un élément de façade droite portant acrotère et en retrait d'un mètre au moins de la verticale de gabarit ;
- soit à partir de la cote de 11 m par un élément de façade incliné de pente 1/1 maximum pouvant porter saillies de type lucarne. Ces saillies ne doivent pas représenter plus de 35% du linéaire de façade.

- une verticale de gabarit limitée par une horizontale située à 13 m maximum du niveau du sol et d'une verticale de façade de 10m maximum, pour les constructions implantées à l'alignement par rapport aux emprises publiques dont la largeur est inférieure ou égale à 8m.

Dans ce cas, la verticale de gabarit se compose d'un couronnement dont le gabarit est organisé :

- soit à partir de la cote de 10 m par un élément de façade droite portant acrotère et en retrait d'un mètre au moins de la verticale de gabarit;
- soit à partir de la cote de 9 m par un élément de façade incliné de pente 1/1 maximum pouvant porter saillies de type lucarne. Ces saillies ne doivent pas représenter plus de 35% du linéaire de façade.

### **UA.3.2.3. Dispositions particulières**

Sur les linéaires de hauteur spécifique identifiés en bleu foncé sur le document graphique (légendés « Volumétrie et implantation des constructions : 17m ») :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 17m, et doit respecter le cahier d'ordonnancement de l'avenue de Longueil mis en annexe b.

Sur les linéaires de hauteur spécifique identifiés en bleu sur le document graphique (légendés « Volumétrie et implantation des constructions : 16m ») :

La hauteur maximale des constructions y est fixée par un gabarit enveloppe qui se compose de :

- une verticale de gabarit limitée par une horizontale située à 16 m maximum du niveau du sol et d'une verticale de façade de 13m maximum.
- cette verticale de gabarit se compose d'un couronnement dont le gabarit est organisé :
  - soit à partir de la cote de 13 m par un élément de façade droite portant acrotère et en retrait d'un mètre au moins de la verticale de gabarit ;
  - soit à partir de la cote de 12 m par un élément de façade incliné de pente 1/1 maximum pouvant porter saillies de type lucarne. Ces saillies ne doivent pas représenter plus de 35% du linéaire de façade.

Rue de Lorraine, cette hauteur ne peut être portée à 16m qu'à condition que le bâtiment soit implanté en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, dans le respect de l'article 3.3.1. et selon le gabarit enveloppe décrit à l'alinéa précédent.

Sur les linéaires de hauteur spécifique identifiés en turquoise sur le document graphique (légendés « Volumétrie et implantation des constructions : 12m ») :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m, et doit respecter le cahier d'ordonnancement de l'avenue de Longueil mis en annexe b.

Sur les linéaires de hauteur spécifique identifiés en bleu clair sur le document graphique (légendés « Volumétrie et implantation des constructions : 15m ») :

La hauteur maximale des constructions y est fixée par un gabarit enveloppe qui se compose de :

- une verticale de gabarit limitée par une horizontale située à 15 m maximum du niveau du sol et d'une verticale de façade de 12m maximum ;
- cette verticale de gabarit se compose d'un couronnement dont le gabarit est organisé :
  - soit à partir de la cote de 12 m par un élément de façade droite portant acrotère et en retrait de 2 m au moins ;
  - soit à partir de la cote de 11 m par un élément de façade incliné de pente 1/1 maximum pouvant porter saillies de type lucarne. Ces saillies ne doivent pas représenter plus de 35% du linéaire de façade.

### **UA.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **UA.3.3.1. Dispositions générales**

Dans la zone UA, tous secteurs compris :

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement ou en retrait

En cas de retrait, les constructions seront implantées à 4m minimum de l'alignement actuel ou futur.

Les constructions peuvent surplomber les voiries, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité.

Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé.

#### **UA.3.3.2. Dispositions particulières**

Des locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être édifiés dans la marge de recul à condition d'être correctement intégrés dans l'espace situé entre la clôture, les limites séparatives et la construction principale.

Cas des parcelles d'angle :

Les parcelles d'angle sont constructibles dans chacune des deux bandes de 20m de profondeur par rapport aux voies et non pas seulement dans la partie commune à ces deux bandes.

Cas des constructions existantes

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

## **UA.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **UA.3.4.1. Dispositions générales**

#### **UA.3.4.1.1. Dans la zone UA et les sous-secteurs UAa et UAb :**

Dans la bande de 20 m à partir de l'alignement :

- *Dans tous les secteurs :* Quand la façade de la construction qui fait face à la limite séparative comporte une baie de pièce principale, la distance de celle-ci à la limite séparative doit être au moins égale à 8 m.
- *En secteur UAa :*  
Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives. A l'exception des terrains ayant une façade sur l'avenue de Longueil, un retrait, par rapport à une limite séparative, peut être toléré pour des raisons d'éclairage ou d'accès. Ce retrait doit être d'une largeur inférieure à 4m et être traité avec mur et porche pour assurer la continuité visuelle du front urbain.
- *En zone UA et dans le secteur UAb :*
  - Sur les terrains dont la façade sur rue est inférieure à 10 m, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.
  - Sur les terrains dont la façade sur rue est supérieure à 10 m les constructions peuvent n'être implantées que sur l'une des limites séparatives.  
En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ( $L = H/3$  mini 3m).

Au-delà de la bande des 20 mètres:

- Les constructions peuvent s'implanter :
  - en limites séparatives
  - en retrait
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m ( $L = H/2$  mini 4m).
- En cas de création de baie de pièce principale, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la verticale de façade de la construction, ( $H = L$ ).

#### **UA.3.4.1.2. Dans le secteur UAc :**

Dans la bande de 20 m à partir de l'alignement :

- sur les terrains dont la longueur de la façade sur rue est inférieure à 10 m, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre.

- sur les terrains dont la longueur de la façade sur rue est supérieure ou égale à 10 m, cette règle ne s'applique pas.
- en cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ( $L = H/3$  mini 3m). Quand le mur latéral du bâtiment qui fait face à la limite séparative comporte une baie de pièce principale, la distance de celle-ci à la limite séparative doit être au moins égale à 8 m.

#### Au-delà de la bande des 20 mètres:

- en limites séparatives
- en retrait

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m ( $L = H/2$  mini 4m).

En cas de création de baie de pièce principale, la distance, entre tout point de la construction et le point le plus proche et le plus bas de la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la hauteur de la verticale de façade de la construction ( $H = L$ ).

### **UA.3.4.2. Dispositions particulières**

#### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L=H/2$  min 3m).

#### Sont admis à des distances moindres que celles prévues à l'article 3.4.1 :

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- les constructions en sous-sol sans condition de distance; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.
- les rampes d'accès aux garages en sous-sol, sans condition de distance.

#### Cas des parcelles d'angle :

Les parcelles d'angle sont constructibles dans chacune des deux bandes de 20 m de profondeur par rapport aux voies et non pas seulement dans la partie commune à ces deux bandes.

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement d'une limite séparative à l'autre. Dans le cas contraire, le retrait par rapport à la limite séparative latérale est traité avec mur et porche. Les murs doivent être de 2,20 m minimum et couronnés d'un faitage.

Sur les terrains ayant une façade sur l'avenue de Longueil, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement, d'une limite séparative à l'autre. Aucun retrait n'est toléré.

### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

## **UA.3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

### **UA.3.5.1. Dispositions générales**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance entre elles soit égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4 m.

Cette distance minimale est portée à 8 m pour les parties de constructions qui comportent des baies de pièce principale.

### **UA.3.5.2. Dispositions particulières**

#### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour l'application de normes de sécurité.

#### Sont admis à des distances moindres que celles prévues aux 3.5.1 :

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- Les constructions en sous-sol sans condition de distance ; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.

## **UA.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

Non règlementé.

## Article UA.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UA.4.1. Règles générales

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est interdit.

### UA.4.2. Règles spécifiques à l'ordonnancement de l'avenue de Longueil

---

#### UA.4.2.1. Volumétrie

Sur l'ensemble de l'avenue de Longueil :

Deux immeubles mitoyens ne peuvent être de même hauteur ; une différence d'un mètre à la ligne d'égout du toit est imposée.

Sur les linéaires de hauteur spécifique identifiés en turquoise sur le document graphique (légendés « Volumétrie et implantation des constructions : 12m ») :

De part et d'autre des deux linéaires identifiés turquoise de l'avenue de Longueil, deux rotules sont imposées dans leur volume. Leur ordonnancement sera établi en concertation. Les quatre volumes-rotules seront identiques (figure 2 en annexe b. du règlement).

#### UA.4.2.2. Composition

Sur l'ensemble de l'avenue de Longueil, linéaires de hauteur spécifique identifiés en turquoise sur le document graphique (légendés « Volumétrie et implantation des constructions : 12m ») et en bleu foncé sur le document graphique (légendés « Volumétrie et implantation des constructions : 17m ») :

Une façade ordonnancée est toujours composée de trois éléments superposés (figure 1 en annexe b. du règlement) :

1. un soubassement avec modénature de bossage (figure 3 en annexe b. du règlement) dans lequel s'inscrivent :

- les entrées d'immeubles (figure 4 en annexe b. du règlement)
  - les commerces avec devanture toujours en retrait du nu du gros œuvre laissant visibles les tableaux (figure 5 en annexe b. du règlement)
  - les premiers niveaux des immeubles de 15 à 17 m de hauteur seront nécessairement traités en entresol (figure 3 en annexe b. du règlement).
2. un corps de façade, avec baies (figure 6 en annexe b. du règlement), ponctué d'éléments verticaux portant oriel ou balcon (figure 7 en annexe b. du règlement)
  3. un couronnement composé de plans inclinés de 3 à 4 m de hauteur (figure 8 en annexe b. du règlement) comportant des lucarnes (figure 9 en annexe b. du règlement) inscrites dans la trame verticale du bâtiment.

### **UA.4.3. Règles spécifiques aux constructions nouvelles**

---

#### **UA.4.3.1 Composition urbaine**

Chaque construction nouvelle doit, par son volume mis en œuvre, participer au maintien des rythmes et de la silhouette urbaine générale dans lequel il se situe.

#### **UA.4.3.2 Architecture**

Toute architecture témoignant d'une réelle recherche architecturale, en lien avec le paysage environnant, est acceptable dans la zone. Toute architecture faisant référence à un style doit utiliser avec minutie les règles de composition et de décor de ce style : proportions, dimensions, gabarit, matériaux et détails ornementaux.

#### **UA.4.3.3 Composition volumétrique**

La composition volumétrique de la construction s'étage en trois parties distinctes:

- un soubassement servant d'assise au volume, pouvant se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée, ou dans la hauteur de la devanture commerciale, ou simplement dans la hauteur d'un stylobate.
- un corps de façade, partie centrale de la composition. Etant d'abord un ouvrage de maçonnerie, il doit donner le rythme des percements et affirme plutôt des verticales où les pleins sont plus importants que les vides. Les percements doivent toujours être verticaux. Les façades traitées comme des ossatures vitrées sont interdites. Sont également interdits les balcons totalement en saillie et les volets repliables en tableau.
- un couronnement venant achever de façon marquée le bâtiment sur sa partie supérieure, qui créera une silhouette en relation avec le paysage urbain. Le couronnement peut être une saillie portant une corniche nettement marquée sur laquelle s'appuie la couverture ou encore un acrotère dissimulant une toiture plate. Les toitures à pente traditionnelle doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect de la tuile plate (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>) de coloration ocre tirant sur le rouge et non sur le brun, l'aspect de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.

Sont interdits :

- les chiens assis de plus de un mètre de largeur
- les bardeaux d'asphalte, les matériaux en plaques ondulées ou non, les bacs autoportants
- les installations V.M.C (ventilation mécanique contrôlée) à l'air libre sur le couronnement.

#### **UA.4.4. Règles spécifiques aux constructions existantes**

---

##### **UA.4.4.1. Règles générale**

Le traitement des constructions existantes doit respecter les règles ci-dessous.

Toute construction faisant référence à un style d'architecture codifié devra utiliser avec minutie les règles de composition et de décor de ce style.

Les constructions ne répondant pas à un style architectural défini doivent se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Soit ces constructions font référence dans leur composition générale - la proportion de leurs baies, le traitement de leur épiderme- aux constructions environnantes. Soit elles prennent en compte autant que faire se peut les trois éléments de composition architecturale énoncés ci-dessous.

##### **UA.4.4.2. Composition architecturale**

Chaque volume bâti se compose de trois éléments qui caractérisent l'architecture traditionnelle :

Un soubassement qui ait au plus la hauteur du rez-de-chaussée et au moins le stylobate sur lequel s'appuient les fenêtres.

Un corps de façade :

Les percements existants dans le corps de façade, toujours verticaux, doivent être maintenus ou restitués dans leurs décors d'origine. Les pleins resteront plus importants que les vides. En cas de création ou de modification, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les opérations de ravalement doivent avoir pour but de maintenir ou de restituer les décors tels que encadrements de baies, bandeaux, corniches, tables saillantes, appareillages de brique, de pierre ou de meulière. Tous décors de type bas-reliefs moulés ou peints doivent être conservés.

Les ravalements doivent être réalisés avec des matériaux dont l'aspect se rapproche de ceux d'origine (enduits dressés à la truelle; badigeon; peinture). Ils doivent être de coloration discrète dans la gamme des couleurs proposées par le nuancier.

La conservation des volets à la française est impérative.

L'ajout de balcon est interdit.

Les menuiseries des baies, même refaites, conserve l'esprit des menuiseries anciennes : ouverture à la française, deux ou trois carreaux par fenêtre selon hauteur, petits bois traversant non plaqués, coloration...

### Couronnement et couvertures :

Les couronnements existants ou ayant existés doivent être conservés ou restaurés. En particulier, l'attention sur la mise en valeur des étages attiques, des corniches, de leurs décors et des lucarnes implantées soit à l'aplomb de la façade, soit en retrait.

Les couvertures, éléments du couronnement doivent être conservés ou restaurés dans leur état originel, ou supposé tel. Sauf cas particulier justifiable, les couvertures des constructions existantes doivent être maintenues ou restituées en petites tuiles plates, 68 à 75 unités au m<sup>2</sup>, de coloration ocre tirant sur le rouge et non sur le brun.

Les couvertures existantes de type tuiles mécaniques, zinc ou ardoises ne peuvent être refaites à l'identique que si la charpente d'origine ne permet pas de recevoir, sans modification, des matériaux reprenant l'aspect de la tuile plate.

La conservation des combles à la française et des combles à la Mansart est obligatoire.

La création de chiens-assis est interdite.

Les bardeaux d'asphalte, les matériaux ondulés ou non, les bacs autoportants sont interdits.

Les combles peuvent être éclairés par des lucarnes; le chassis de toiture n'étant utilisable que sur cour.

## **UA.4.5. Règles applicables à toutes constructions**

---

### **UA.4.5.1. Ouvrages vitrés – Auvent – Jardin d'hiver – Véranda**

Les constructions peuvent comporter dans leur composition un petit volume vitré en couverture et en façade à condition qu'il participe au volume général du bâti. Les menuiseries de ce volume vitré doivent être en accord par leur rythme, leurs matériaux, leurs sections, leurs dimensions, avec l'ensemble des menuiseries de la construction.

### **UA.4.5.2. Antennes**

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en retrait des façades et des bords des toitures. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

### **UA.4.5.3. Commerces**

Les percements du rez-de-chaussée commercial doivent respecter la composition d'ensemble de l'immeuble.

Le gros-œuvre ne peut être apparent qu'à la condition qu'il ait été conçu pour être vu ou qu'il soit traité de telle sorte qu'il puisse rester apparent. Dans cette disposition, le gros-œuvre du rez-de-chaussée doit être dimensionné de telle façon que soit maintenue l'impression du respect de la descente des charges. Les percements ou les vitrines ne doivent pas avoir une importance telle que les étages qui les dominent donnent l'impression d'être portés par une vitre.

Dans ce cas, les vitrines doivent être en retrait de 20 centimètres au moins du nu du gros-œuvre.

Lorsque le gros-œuvre doit être habillé, la saillie ne devra pas excéder 20 cm. La vitrine ne peut être en saillie de la devanture menuisée.

#### **UA.4.5.4. Clôtures**

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Clôtures sur voie : Les clôtures doivent être constituées, soit d'un mur plein enduit, soit d'un mur bahut de 60 cm, au moins, de haut, surmonté d'une grille en serrurerie à baraudage vertical.

La hauteur de ces clôtures doit être de 2,20m minimum.

Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut-être demandé.

Clôtures entre propriétés : La hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

#### **UA.4.5.5. Nuancier**

La coloration des façades et de leurs accessoires doit être choisie dans la gamme du nuancier déposé au Service de l'Urbanisme de la Ville.

### **UA.4.6. Règles spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

---

#### **UA.4.6.1. Dispositions générales**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les autres occupations du sol destinées au même usage ne doivent pas 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.

Si l'affectation ou la destination des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif permet de distinguer celles-ci des autres constructions de la zone, la volumétrie, l'aspect, les matériaux retenus pour ces édifices destinés à recevoir du public doivent traduire, rendre compte de cette singularité, tout en contribuant à la valorisation urbaine et architecturale des espaces publics et des espaces privés de la zone dans laquelle ils s'insèrent.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.

Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements.

La signalétique doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur; elle doit faire partie intégrante du ou des constructions projetées.

#### **UA.4.6.2. Toitures**

Si les toitures et couvertures des bâtiments sont des éléments de l'intégration des constructions au quartier et plus largement à l'environnement, elles sont aussi des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir « l'image » des constructions et du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la « cinquième façade » d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, de façon à offrir un aspect harmonieux.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité.

Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées...

#### **UA.4.6.3. Aspect des matériaux**

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux types briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...), à moins que leur appareillage ne fasse l'objet d'un calepinage étudié.

Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façades extérieures ne peuvent être que des bétons architectoniques qui feront l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier : granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les bardages doivent faire l'objet d'une étude préalable de coloration.

## **Article UA.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## **UA.5.1. Traitement des espaces libres**

---

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées. Il est imposé un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> de terrain libre.

Dans le cas de constructions enterrées sous les espaces libres, le niveau du sol existant avant la réalisation du projet doit être conservé ; l'épaisseur de terre doit permettre la création d'espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les espaces situés entre l'alignement et les constructions doivent être plantés.

Les espaces libres réservés pour le stationnement doivent impérativement être traités en revêtements perméables.

## **UA.5.2. Espaces verts**

---

Dans la zone UA :

30% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts.

Dans les secteurs UAa, UAb, UAc :

15% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts.

**Il n'est pas fixé de proportion d'espaces verts minimale pour les commerces et les activités artisanales, sur les terrains ayant une façade sur l'avenue de Longueil. Une proportion d'espaces verts selon le projet pourra cependant être réalisée sur terre végétale ou substrat.**

## **Article UA6 : Stationnement**

### **UA.6.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

---

#### **UA.6.1.1. Modalités d'application**

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

#### **UA.6.1.2. Modalités de calcul**

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

4. Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

### UA.6.1.3. Conditions de réalisation

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

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un 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.

Dans le cadre d'aménagement des constructions existantes sans création de logements, il peut être prévu un emplacement de stationnement de véhicules par logement minimum.

Toutefois, s'il y a création de logements supplémentaires, les dispositions l'article 6.2. s'appliquent, **autant pour les logements créés que pour les logements existants même s'ils ne sont pas modifiés.**

### UA.6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,2 places par logement de 40 m<sup>2</sup> à moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 1,5 places par logement de 60 m<sup>2</sup> à moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 2 places par logement de 100 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- pour les logements d'une surface de plancher unitaire supérieure à 200 m<sup>2</sup> : une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 0,5 place de stationnement par logement.</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.</li> </ul>
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de <del>l'immeuble</del> <b>l'établissement</b></li> </ul> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par chambre ou par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par 45m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par 55m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum</li> </ul>

### UA.6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

La dimension des places de stationnement pour les deux-roues motorisés ne pourra être inférieure à 1,4m x 2m.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## **SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

### **Article UA.7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UA.7.1. Accès et voirie**

---

##### Disposition générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,

- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

### Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Dans le secteur UAa les accès voitures aux parcelles bordant l'Avenue de Longueil doivent être aussi peu nombreux que possible. Une opération peut recevoir un avis défavorable, si l'accès peut être réalisé sur une autre voie ou si l'accès proposé hypothèque la circulation ou le flux de piétons ou ne règle pas le problème du stationnement ou met en cause l'aspect architectural de l'Avenue de Longueil.

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

### **UA.7.2. Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

---

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Les constructions doivent être pourvues de locaux suffisamment dimensionnés pour accueillir les conteneurs pour déchets ménagers et assimilables et pour le tri sélectif.

Ces locaux doivent être situés de manière à faciliter la gestion des déchets par les personnes concernées et la sortie des conteneurs pour la collecte. Ils devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Pour les nouvelles constructions de plus de 3 logements, une aire de stockage d'ordures ménagères devra figurer au plan masse. Celle-ci devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

## **Article UA. 8 : Desserte par les réseaux**

### **UA.8.1. Eau**

---

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

## **UA.8.2. Assainissement**

---

### **UA.8.2.1. Réseau unitaire**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP) au réseau existant. Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et un branchement reliera le regard EU au réseau unitaire. Les EP se déversent dans les EU.

### **UA.8.2.2. Réseau séparatif**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP). Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et chacun doit être raccordé aux réseaux existants.

### **UA.8.2.3. Réseau partiellement séparatif (existence d'un EU mais pas d'EP)**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une seule canalisation EU au réseau existant. Un regard de visite doit être créé en limite intérieure de propriété. Les EP doivent être traitées de manière autonome.

Sur toute la commune, l'infiltration directe des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle, afin de limiter le risque de surcharge des réseaux collectifs.

Pour le rejet d'eaux pluviales dans le réseau, le débit de fuite maximal imposé par le règlement d'assainissement du SIAAP devra être respecté : 1L/s/ha pour une pluie de retour décennal.

## **UA.8.3. Autres réseaux**

---

Lorsque lesdits réseaux sont enterrés, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

## Zone UB

---

Cette zone, correspondant au village primitif de Maisons-sur-Seine, fait l'objet de mesures particulières ayant pour but la conservation de son caractère originel. Conformément au rapport de présentation, il s'agit d'une zone mixte d'habitation, de commerces, d'artisanat et d'enseignement. Les dispositions projetées visent également à l'amélioration des conditions d'habitation.

En outre, une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise (PPRI).

### **SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

---

#### **Article UB.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

##### **UB.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

---

Dans l'ensemble de la zone UB sont interdits :

- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanes,
- les exhaussements ou affouillements du sol, y compris comme socle de construction, sauf obligation en matière de crues.

Au sud de la limite de constructibilité identifiée au document graphique :

- sont interdites toutes les autres occupations ou utilisations des sols non mentionnées à l'article 1.2.

##### **UB.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

---

Dans l'ensemble de la zone UB sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction des constructions sinistrées.
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

- Les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6.g du dossier).
- Dans les secteurs affectés par le bruit, délimités par arrêté préfectoral (annexe 6.e du dossier), les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales.

Au sud de la limite de constructibilité identifiée au document graphique :

- Seules les annexes sont autorisées. Le mur de soutènement (correspondant à la limite de constructibilité identifiée au document graphique), modifiable, peut devenir façade permettant la desserte des espaces libres.

## **Article UB.2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Axes commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme) identifiés sur le document graphique :

Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaires commerciaux » dans l'ensemble de la zone UA, secteurs compris, et identifiés sur le document graphique par un linéaire violet, est interdit.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination commerciale devra être prévu dans la nouvelle construction.

Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, et sous réserve de sa faisabilité économique, tout projet de construction de **plus de 12** logements ou de **plus de 800 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, devra comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### Article UB.3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### UB.3.1. Emprise au sol

---

##### UB.3.1.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 75 % de la superficie de l'unité foncière.

##### UB.3.1.2. Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.1.1 doivent être réalisées dans le prolongement vertical de la construction existante.

#### UB.3.2. Hauteur des constructions

---

##### UB.3.2.1. Gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie et modalités du calcul de la hauteur

Le point d'attache du gabarit enveloppe est pris au niveau du sol naturel au milieu de la façade sur rue, ou sur cour ou jardin pour les bâtiments ne donnant pas sur la rue.

Pour les constructions dont la façade est perpendiculaire à la pente : le point d'attache du gabarit enveloppe est pris au sol naturel au droit de la façade sur rue ou sur cour ou jardin pour les bâtiments ne donnant pas sur la rue, quel que soit le sens de la pente du terrain.

Le gabarit enveloppe est constitué d'une verticale de façade, d'une oblique de pente et d'une horizontale limitant la hauteur du couronnement.

Le gabarit-enveloppe des constructions ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, les bandeaux, corniches et autres décors, ainsi que les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m et qu'ils soient situés à 3 m en retrait du plan de la façade sur voie, sur cour et jardin. Les canalisations de V.M.C ne peuvent pas être à l'air libre.

### **UB.3.2.2. Dispositions générales**

Dans une bande des 15 m comptée à partir de l'alignement :

La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe qui se compose de :

- Une verticale de gabarit limitée par une horizontale située à 13 m maximum du niveau du sol
- Une verticale de façade d'une hauteur de 10 m au plus.

Dans ce cas, la verticale de gabarit se compose d'un couronnement dont le gabarit est organisé :

- soit à partir de la cote de 10 m par un élément de façade droite portant acrotère et en retrait d'un mètre au moins de la verticale de gabarit ;
- soit à partir de la cote de 9 m par un élément de façade incliné de pente 1/1 maximum pouvant porter saillies de type lucarne. Ces saillies ne doivent pas représenter plus de 35% du linéaire de façade.

Au-delà de la bande des 15m comptée à partir de l'alignement :

La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe qui se compose de :

- une verticale de gabarit limitée par une horizontale située à 10 m maximum du niveau du sol
- Une verticale de façade d'une hauteur de 7 m au plus.

Dans ce cas, la verticale de gabarit se compose d'un couronnement dont le gabarit est organisé :

- soit à partir de la cote de 7 m par un élément de façade droite portant acrotère et en retrait d'un mètre au moins de la verticale de gabarit;
- soit à partir de la cote de 6 m par un élément de façade incliné de pente 1/1 maximum pouvant porter saillies de type lucarne. Ces saillies ne doivent pas représenter plus de 35% du linéaire de façade.

### **UB.3.2.3. Dispositions particulières**

Sur les linéaires de hauteur spécifique identifiés en bleu sur le document graphique (légendés « *Volumétrie et implantation des constructions : 16m* ») :

La hauteur maximale des constructions y est fixée par un gabarit enveloppe qui se compose de :

- une verticale de gabarit limitée par une horizontale située à 16 m maximum du niveau du sol
- une verticale de façade de 13m maximum.

Dans ce cas, cette verticale de gabarit se compose d'un couronnement dont le gabarit est organisé :

- soit à partir de la cote de 13 m par un élément de façade droite portant acrotère et en retrait d'un mètre au moins de la verticale de gabarit ;

- soit à partir de la cote de 12 m par un élément de façade incliné de pente 1/1 maximum pouvant porter saillies de type lucarne. Ces saillies ne doivent pas représenter plus de 35% du linéaire de façade.

De manière générale :

Des dérogations sont possibles pour la préservation de la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent ainsi qu'une harmonisation avec les constructions voisines.

### **UB.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **UB.3.3.1. Dispositions générales**

Les constructions devront s'implanter à l'alignement par rapport aux emprises publiques.

Les constructions peuvent surplomber les voiries, d'un bord à l'autre sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité.

Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé.

#### **UB.3.3.2. Dispositions particulières**

Des dérogations sont possibles pour la préservation de la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent ainsi qu'une harmonisation avec les constructions voisines.

##### Cas des constructions existantes

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

### **UB.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **UB.3.4.1. Dispositions générales**

##### UB.3.4.1.1. Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement :

- Sur les terrains dont la façade sur rue est inférieure à 10 m, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.
- Sur les terrains dont la façade sur rue est supérieure à 10 m les constructions peuvent n'être implantées que sur l'une des limites séparatives.
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative, doit être

au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ( $L = H/3$  mini 3m), ou de 8m en cas de baie de pièce principale.

#### **UB.3.4.1.2. Au-delà de la bande de 15 mètres:**

Les constructions peuvent s'implanter :

- en limites séparatives, uniquement si la construction jouxte un volume bâti existant dans la bande des 15m.
- en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ( $L = H/2$  mini 3m), ou de 8m en cas de baie de pièce principale.

#### **UB.3.4.2. Dispositions particulières**

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L=H/2$  min 3m).

Sont admis à des distances moindres que celles prévues à l'article 3.4.1 :

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- les constructions en sous-sol sans condition de distance; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.
- les rampes d'accès aux garages en sous-sol, sans condition de distance.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

### **UB.3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

#### **UB.3.5.1. Dispositions générales**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance entre elles soit égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4 m.

Cette distance minimale est portée à 8 m pour les parties de constructions qui comportent des baies de pièce principale.

### **UB.3.5.2. Dispositions particulières**

#### Cas des bâtiments annexes à la construction principale :

Les bâtiments annexes à la construction principale doivent être implantés au minimum à une distance de 3 m de la construction principale.

#### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour l'application de normes de sécurité.

#### Sont admis à des distances moindres que celles prévues aux 3.5.1 :

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- Les constructions en sous-sol sans condition de distance ; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.

### **UB.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

Non règlementé.

## **Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UB.4.1. Règles générales**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est interdit.

## **UB.4.2. Règles spécifiques aux constructions nouvelles**

---

### **UB.4.2.1. Composition urbaine**

Chaque construction nouvelle doit, par son volume mis en œuvre, participer au maintien des rythmes et de la silhouette urbaine générale dans lequel il se situe.

En cas de disparition d'éléments d'un ensemble homogène, la volumétrie et la modénature des nouveaux édifices doivent rétablir la continuité des éléments ou ménager les éventuelles transitions. Notamment, les bandeaux, corniches, acrotères, etc..., et les nus des façades sont poursuivis à partir des limites séparatives. Si le bâtiment à construire présente une façade de longueur supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural doit harmoniser la nouvelle façade au rythme des bâtiments voisins.

### **UB.4.2.2. Architecture**

Toute architecture témoignant d'une réelle recherche architecturale, en lien avec le paysage environnant, est acceptable dans la zone. Toute architecture faisant référence à un style doit utiliser avec minutie les règles de composition et de décor de ce style : proportions, dimensions, gabarit, matériaux et détails ornementaux.

### **UB.4.2.3. Composition volumétrique**

La composition volumétrique de la construction s'étage en trois parties distinctes :

- un soubassement servant d'assise au volume, pouvant se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée, ou dans la hauteur de la devanture commerciale, ou simplement dans la hauteur d'un stylobate.
- un corps de façade, partie centrale de la composition. Etant d'abord un ouvrage de maçonnerie, il doit donner le rythme des percements et affirme plutôt des verticales où les pleins sont plus importants que les vides. Les percements doivent toujours être verticaux. Les façades traitées comme des ossatures vitrées sont interdites. Sont également interdits les balcons totalement en saillie et les volets repliables en tableau.
- un couronnement venant achever de façon marquée le bâtiment sur sa partie supérieure, qui créera une silhouette en relation avec le paysage urbain. Le couronnement peut être une saillie portant une corniche nettement marquée sur laquelle s'appuie la couverture ou encore un acrotère dissimulant une toiture plate. Les toitures à pente traditionnelle doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect de la tuile plate (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>) de coloration ocre tirant sur le rouge et non sur le brun, l'aspect de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.

Sont interdits:

- les chiens assis de plus de un mètre de largeur
- les bardeaux d'asphalte, les matériaux en plaques ondulées ou non, les bacs autoportants
- les installations V.M.C (ventilation mécanique contrôlée) à l'air libre sur le couronnement.

## **UB.4.3. Règles spécifiques aux constructions existantes**

---

### **UB.4.3.1. Règles générale**

Le traitement des constructions existantes doit respecter les règles ci-dessous :

- Toute construction faisant référence à un style d'architecture codifié devra utiliser avec minutie les règles de composition et de décor de ce style.
- Les constructions ne répondant pas à un style architectural défini doivent se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Soit ces constructions font référence dans leur composition générale - la proportion de leurs baies, le traitement de leur épiderme- aux constructions environnantes. Soit elles prennent en compte autant que faire se peut les trois éléments de composition architecturale énoncés ci-dessous.

### **UB.4.3.2. Composition architecturale**

Chaque volume bâti se compose de trois éléments qui caractérisent l'architecture traditionnelle:

Un soubassement qui ait au plus la hauteur du rez-de-chaussée et au moins le stylobate sur lequel s'appuient les fenêtres

Un corps de façade :

Les percements existants dans le corps de façade, toujours verticaux, doivent être maintenus ou restitués dans leurs décors d'origine. Les pleins resteront plus importants que les vides. En cas de création ou de modification, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les opérations de ravalement doivent avoir pour but de maintenir ou de restituer les décors tels qu'encadrements de baies, bandeaux, corniches, tables saillantes, appareillages de brique, de pierre ou de meulière. Tous décors de type bas-reliefs moulés ou peints doivent être conservés.

Les ravalements doivent être réalisés avec des matériaux dont l'aspect se rapproche de ceux d'origine (enduits dressés à la truelle; badigeon; peinture). Ils doivent être de coloration discrète dans la gamme des couleurs proposées par le nuancier.

La conservation des volets à la française est impérative.

L'ajout de balcon est interdit.

Les menuiseries des baies; même refaites, conserve l'esprit des menuiseries anciennes: ouverture à la française, deux ou trois carreaux par fenêtre selon hauteur, petits bois traversant non plaqués, coloration.

Couronnement et couvertures :

Les couronnements existants ou ayant existés doivent être conservés ou restaurés. En particulier, l'attention sur la mise en valeur des étages attiques, des corniches, de leurs décors et des lucarnes implantées soit à l'aplomb de la façade, soit en retrait.

Les couvertures, éléments du couronnement doivent être conservés ou restaurés dans leur état originel, ou supposé tel. Sauf cas particulier justifiable, les couvertures des

constructions existantes doivent être maintenues ou restituées en petites tuiles plates, 68 à 75 unités au m<sup>2</sup>, de coloration ocre tirant sur le rouge et non sur le brun.

Les couvertures de type tuiles mécaniques, zinc ou ardoises ne peuvent être refaites à l'identique que si la charpente d'origine ne permet pas de recevoir, sans modification, des matériaux reprenant l'aspect de la tuile plate.

La conservation des combles à la française et des combles à la Mansart est obligatoire.

La création de chiens-assis est interdite.

Les bardeaux d'asphalte, les matériaux ondulés ou non, les bacs autoportants sont interdits.

Les combles peuvent être éclairés par des lucarnes, le châssis de toiture n'étant utilisable que sur cour.

#### **UB.4.4. Règles applicables à toutes constructions**

---

##### **UB.4.4.1. Ouvrages vitrés – Auvent – Jardin d'hiver – Véranda**

Les constructions peuvent comporter dans leur composition un petit volume vitré en couverture et en façade à condition qu'il participe au volume général du bâti. Les menuiseries de ce volume vitré doivent être en accord pour leur rythme, leurs matériaux, leurs sections, leurs dimensions, avec l'ensemble des menuiseries de la construction.

##### **UB.4.4.2. Antennes**

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en retrait des façades et des bords des toitures. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

##### **UB.4.4.3. Commerces**

- Les percements du rez-de-chaussée commercial doivent respecter la composition d'ensemble de l'immeuble.

- Le gros-œuvre ne peut être apparent qu'à la condition qu'il ait été conçu pour être vu ou qu'il soit traité de telle sorte qu'il puisse rester apparent. Dans cette disposition, le gros-œuvre du rez-de-chaussée doit être dimensionné de telle façon que soit maintenue l'impression du respect de la descente des charges. Les percements ou les vitrines ne doivent pas avoir une importance telle que les étages qui les dominent donnent l'impression d'être portés par une vitre.

Dans ce cas, les vitrines doivent être en retrait de 20 centimètres au moins du nu du gros-œuvre.

- lorsque le gros-œuvre doit être habillé, la saillie ne devra pas excéder 20 cm. La vitrine ne peut être en saillie de la devanture menuisée.

#### **UB.4.4.4. Clôtures**

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

- Clôtures sur voie : Les clôtures doivent être constituées, soit d'un mur plein enduit, soit d'un mur bahut de 60 cm, au moins, de haut, surmonté d'une grille en serrurerie à barreaudage vertical.

La hauteur de ces clôtures doit être de 2,20m minimum.

Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut-être demandé.

- Clôtures entre propriétés : La hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

#### **UB.4.4.5. Nuancier**

La coloration des façades et de leurs accessoires doit être choisie dans la gamme du nuancier déposé au Service de l'Urbanisme de la Ville.

### **UB.4.5. Règles spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

---

#### **UB.4.5.1. Dispositions générales**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les autres occupations du sol destinées au même usage ne doivent pas 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.

Si l'affectation ou la destination des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif permet de distinguer celles-ci des autres constructions de la zone, la volumétrie, l'aspect, les matériaux retenus pour ces édifices destinés à recevoir du public doivent traduire, rendre compte de cette singularité, tout en contribuant à la valorisation urbaine et architecturale des espaces publics et des espaces privatifs de la zone dans laquelle ils s'insèrent.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements.

La signalétique doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur; elle doit faire partie intégrante du ou des constructions projetées.

### **UB.4.5.2. Toitures**

Si les toitures et couvertures des bâtiments sont des éléments de l'intégration des constructions au quartier et plus largement à l'environnement, elles sont aussi des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir « l'image » des constructions et du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la « cinquième façade » d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, de façon à offrir un aspect harmonieux.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité.

Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées...

### **UB.4.5.3. Aspect des matériaux**

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux types briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...), à moins que leur appareillage ne fasse l'objet d'un calepinage étudié.

Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façades extérieures ne peuvent être que des bétons architectoniques qui feront l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier : granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les bardages doivent faire l'objet d'une étude préalable de coloration.

## **Article UB.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### **UB.5.1. Traitement des espaces libres**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain libre, sachant que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces libres réservés pour le stationnement doivent impérativement être traités en revêtements perméables.

## **UB.5.2.      Espaces verts**

---

15% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts.

## **Article UB.6 : Stationnement**

### **UB.6.1.      Modalités d'application des normes de stationnement**

---

#### **UB.6.1.1.    Modalités d'application**

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

#### **UB.6.1.2.    Modalités de calcul**

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

#### **UB.6.1.3.    Conditions de réalisation**

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

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un 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.

Dans le cadre d'aménagement des constructions existantes sans création de logements, il peut être prévu un emplacement de stationnement de véhicules par logement minimum.

Toutefois, s'il y a création de logements supplémentaires, les dispositions l'article 6.2. s'appliquent, **autant pour les logements créés que pour les logements existants même s'ils ne sont pas modifiés.**

## UB.6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 1,2 places par logement de 40 m<sup>2</sup> à moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 1,5 places par logement de 60 m<sup>2</sup> à moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 2 places par logement de 100 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- pour les logements d'une surface de plancher unitaire supérieure à 200 m<sup>2</sup> : une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> </li> </ul> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 0.5 place de stationnement par logement.</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.</li> </ul>
Commerce et activités de service	<u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'immeuble <b>l'établissement</b></li> </ul> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par chambre ou par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par 45m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par 55m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum</li> </ul>

### **UB.6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

La dimension des places de stationnement pour les deux-roues motorisés ne pourra être inférieure à 1,4m x 2m.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## **SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

### **Article UB.7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UB.7.1. Accès et voirie**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

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

#### **UB.7.2. Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

---

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Les constructions doivent être pourvues de locaux suffisamment dimensionnés pour accueillir les conteneurs pour déchets ménagers et assimilables et pour le tri sélectif.

Ces locaux doivent être situés de manière à faciliter la gestion des déchets par les personnes concernées et la sortie des conteneurs pour la collecte. Ils devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Pour les nouvelles constructions de plus de 3 logements, une aire de stockage d'ordures ménagères devra figurer au plan masse. Celle-ci devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

## **Article UB.8 : Desserte par les réseaux**

### **UB.8.1. Eau**

---

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### **UB.8.2. Assainissement**

---

#### **UB.8.2.1. Réseau unitaire**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP) au réseau existant. Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et un branchement reliera le regard EU au réseau unitaire. Les EP se déversent dans les EU.

#### **UB.8.2.2. Réseau séparatif**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP). Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et chacun doit être raccordé aux réseaux existants.

#### **UB.8.2.3. Réseau partiellement séparatif (existence d'un EU mais pas d'EP)**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une seule canalisation EU au réseau existant. Un regard de visite doit être créé en limite intérieure de propriété. Les EP doivent être traitées de manière autonome.

Sur toute la commune, l'infiltration directe des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle, afin de limiter le risque de surcharge des réseaux collectifs.

Pour le rejet d'eaux pluviales dans le réseau, le débit de fuite maximal imposé par le règlement d'assainissement du SIAAP devra être respecté : 1L/s/ha pour une pluie de retour décennal.

### **UB.8.3.      Autres réseaux**

---

Lorsque lesdits réseaux sont enterrés, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

## Zone UC

---

Conformément au rapport de présentation, il s'agit d'une zone urbaine mixte accueillant de l'habitation et des activités multiples.

Cette zone comprend en outre :

- un secteur UCa à dominante d'activités, également destiné à recevoir de l'habitation suscitée par les activités et des équipements collectifs,
- un secteur UCb à dominante d'activités et de logements sociaux.

En outre, une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise (PPRI).

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

---

### Article UC.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### UC.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

---

Dans l'ensemble de la zone UC sont interdits :

- Les aménagements de terrains de camping et de caravanning ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements de sol, y compris comme socle de construction, sauf obligation en matière de crues.

#### UC.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

---

Dans l'ensemble de la zone UC sont autorisés sous conditions :

- Les installations et travaux divers peuvent être admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre.
- Les constructions sur buttes artificielles uniquement en cas de mise hors d'eau des crues.

- Les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6.g du dossier).
- Dans les secteurs affectés par le bruit, délimités par arrêté préfectoral (annexe 6.e du dossier), les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales.

## Article UC.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

### Sur les linéaires de bureaux identifiés au document graphique :

Le long de la voie ferrée, sont interdites toutes les occupations ou utilisations des sols à l'exception des constructions à destination de bureaux.

### Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs UCa et UCb : en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, et sous réserve de sa faisabilité économique, tout projet de construction de **plus de** 12 logements ou de **plus de** 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

## Article UC.3 : Volumétrie et implantation des constructions

### UC.3.1. Emprise au sol

---

#### UC.3.1.1. Dispositions générales

##### En zone UC :

- *Pour les constructions principales :*

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

- *Pour les annexes :*

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UCa:

- *Pour les constructions liées à l'activité :*

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

- *Pour les constructions liées à l'habitat :*

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

En cas de bâtiments mixtes, ces dispositions s'appliquent au plus favorable.

Dans le secteur UCb:

- *Pour les constructions liées à l'activité :*

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

- *Pour les constructions liées à l'habitat social :*

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière.

- *Pour les constructions liées à l'habitat :*

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

En cas de bâtiments mixtes, ces dispositions s'appliquent au plus favorable.

### **UC.3.1.2. Dispositions particulières**

Cas des logements sociaux :

L'emprise au sol des bâtiments fixée au 3.1.1 peut être dépassée en vue de la réalisation de programme de logements sociaux, dans la limite de 45 % de la superficie de l'unité foncière.

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Cas des locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général :

Les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général donnent droit à 8m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.1.1 doivent être réalisées dans le prolongement vertical de la construction existante.

## UC.3.2. Hauteur des constructions

---

### UC.3.2.1. Gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie et modalités du calcul de la hauteur

Le point d'attache du gabarit enveloppe est pris au niveau du sol naturel au milieu de la façade sur rue, ou sur cour ou jardin pour les bâtiments ne donnant pas sur la rue.

Pour les constructions dont la façade est perpendiculaire à la pente : le point d'attache du gabarit enveloppe est pris au sol naturel au droit de la façade sur rue ou sur cour ou jardin pour les bâtiments ne donnant pas sur la rue, quel que soit le sens de la pente du terrain.

Le gabarit enveloppe est constitué d'une verticale de façade, d'une oblique de pente et d'une horizontale limitant la hauteur du couronnement.

Le gabarit-enveloppe des constructions ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, les bandeaux, corniches et autres décors, ainsi que les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m et qu'ils soient situés à 3 m en retrait du plan de la façade sur voie, sur cour et jardin. Les canalisations de V.M.C ne peuvent pas être à l'air libre.

### UC.3.2.2. Dispositions générales

#### UC.3.2.2.1. Dans la zone UC :

Dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement par rapport aux emprises publiques :

La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe qui se compose de :

- Une verticale de gabarit limitée par une horizontale située à 14,5 m maximum du niveau du sol,
- Une verticale de façade d'une hauteur de 10 m au plus,
- Une oblique de pente de 1/1 de 45°

Au-delà de la bande des 25m :

La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe qui se compose de :

- une verticale de gabarit limitée par une horizontale située à 9,50 m maximum du niveau du sol,
- Une verticale de façade d'une hauteur de 6 m au plus,
- Une oblique de pente de 1/1 de 45°.

En limite séparative :

- la hauteur de la verticale de façade implantée en limite séparative est limitée à 3m.

#### UC.3.2.2.2. Dans les secteurs UCa et UCb :

*Pour les constructions liées à l'activité :*

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 13,5 m.

*Pour les constructions liées à l'habitat :*

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 m.

### **UC.3.2.3. Dispositions particulières**

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas dépasser 14,5m.

Des dérogations sont possibles pour la préservation de la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent ainsi qu'une harmonisation avec les constructions voisines.

## **UC.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **UC.3.3.1. Dispositions générales**

Les constructions devront s'implanter à une distance de 4m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

### **UC.3.3.2. Dispositions particulières**

Sont admis à des distances moindres que celles prévues à l'article 3.3.1 :

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- les constructions en sous-sol sans condition de distance; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.
- les rampes d'accès aux garages en sous-sol, sans condition de distance, à condition que leur pente soit au plus égale à 5%.
- Les éléments annexes à la construction permettant l'accès au bâtiment ou l'agrémentant mais ne faisant pas partie de son volume tels emmarchements, perron, marquise...
- Les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général à condition qu'ils soient correctement intégrés.

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

## **UC.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **UC.3.4.1. Dispositions générales**

Dans la zone UC :

### Dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement :

- Sur les terrains dont la façade sur rue est inférieure à 16 m, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative ou en retrait,
- Sur les terrains dont la façade sur rue est supérieure à 16 m les constructions doivent être implantées en retrait,
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative, doit être au moins égale à  $L = H/2$  minimum 3m en cas de façade ne comportant pas de baie de pièce principale, ou  $L=H$  minimum 8m en cas de façade comportant des baies de pièce principale, étant précisé que H est égale à la hauteur de la verticale de façade de la construction.

### Au-delà de la bande des 25 mètres :

Les constructions peuvent s'implanter :

- en limites séparatives, uniquement quand :
  - la hauteur de la verticale de façade implantée en limite séparative est limitée à 3m.
  - ~~les façades de la construction s'adossent à un bâtiment existant sur le terrain voisin, implanté lui-même sur la limite séparative, à condition que la construction ne déborde en aucune dimension la construction sur laquelle elle s'adosse.~~
  - il s'agit de la réhabilitation, de surélévation ou de l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants; la hauteur de la verticale de façade est alors limitée à 4 m. Toute création de baie de pièce principale nouvelle doit se situer à 8 m au moins de la limite séparative.
- en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative, doit être au moins égale à  $L=H/2$  minimum 4m en cas de façade ne comportant pas de baie de pièce principale, ou de 8m en cas de baie de pièce principale, étant précisé que H est égale à la hauteur de la verticale de façade de la construction.

### Dans les secteurs UCa et UCb :

Les constructions ne comportant pas de baies de pièces principales peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Dans le cas de construction, ou parties de construction, en retrait des limites, la distance mesurée horizontalement de la construction à la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la verticale de façade de cette construction sans être inférieure à 3 m ( $L = H/2$  mini 3m).

Cette distance est portée à 5 m pour les parties de construction qui comportent des baies de pièces principales.

### **UC.3.4.2. Dispositions particulières**

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance mesurée horizontalement de la construction à la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la verticale de façade de cette construction sans être inférieure à 3 m ( $L = H/2$  mini 3m).

Sont admis à des distances moindres que celles prévues à l'article 3.4.1 :

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- les constructions en sous-sol sans condition de distance; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.
- les rampes d'accès aux garages en sous-sol, sans condition de distance.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

### **UC.3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

#### **UC.3.5.1. Dispositions générales**

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle sorte que la distance entre elles soit égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4 m.

Cette distance minimale est portée à 8 m pour les parties de constructions qui comportent des baies de pièce principale pour les constructions liées à l'habitat.

#### **UC.3.5.2. Dispositions particulières**

Cas des bâtiments annexes à la construction principale :

Les bâtiments annexes à la construction principale doivent être implantés au minimum à une distance de 3 m de la construction principale.

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour l'application de normes de sécurité.

Sont admis à des distances moindres que celles prévues aux 3.5.1 :

- les jours, sans condition de distance;

- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- Les constructions en sous-sol sans condition de distance ; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.

### **UC.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

Non règlementé.

## **Article UC.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UC.4.1 Règles générales**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est interdit.

### **UC.4.2 Règles spécifiques aux constructions nouvelles**

---

#### **UC.4.2.1. Volume général**

Aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne peut présenter un volume continu homogène supérieur à 18 m.

Au-delà de 18 m, la masse bâtie doit être scindée en volumes distincts par leur composition, leur hauteur, leur dimension, leur rythme et leur aspect. Ces volumes successifs peuvent être conjoints.

### **UC.4.2.2. Composition volumétrique**

Chaque volume se compose de trois éléments:

- un soubassement : servant d'assise au bâtiment; selon l'importance du volume ce soubassement peut être tout le premier niveau ou simplement un stylobate.
- un corps de façade : les pleins, d'aspect mat et non brillant, doivent dominer sur les vides.
- un couronnement : il est composé d'éléments en pente de 35 à 45 degrés, et/ou de terrasses ou couvertures plates bordées d'un acrotère. Les éléments en pente doivent être couverts de matériaux reprenant l'aspect de la tuile en terre cuite de tonalité et de format compatible avec le site, ou l'aspect de l'ardoise, du zinc ou du cuivre, au format et pose traditionnelle.

## **UC.4.3 Règles spécifiques aux constructions existantes**

---

### **UC.4.3.1. Volume général**

La recherche du respect des proportions existantes doit être la règle.

### **UC.4.3.2. Toiture**

La conservation des combles à la française est obligatoire.

Les combles à la Mansart doivent être conservés lorsqu'ils existent.

La Couleur des matériaux de couverture en terre cuite doit se situer dans la gamme des ocres-brun.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect de la tuile en terre cuite petit moule (60 environ au m<sup>2</sup>), l'aspect de la tuile mécanique s'il en existait au préalable et d'origine, l'aspect de l'ardoise **ou du zinc**.

### **UC.4.3.3. Murs et façades**

Les pleins doivent rester nettement plus importants que les vides.

Les ouvertures, plus hautes que larges, doivent conserver leurs proportions.

L'ajout de balcons est interdit.

## **UC.4.4 Règles applicables à toutes constructions**

---

### **UC.4.4.1. Ouvrages vitrés – Auvent – Jardin d'hiver – Véranda**

Les constructions peuvent comporter dans leur composition un petit volume vitré en couverture et en façade à condition qu'il participe au volume général du bâti. Les menuiseries de ce volume vitré doivent être en accord pour leur rythme, leurs matériaux, leurs sections, leurs dimensions, avec l'ensemble des menuiseries de la construction.

#### **UC.4.4.2. Antennes**

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en retrait des façades et des bords des toitures. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

#### **UC.4.4.3. Commerces**

Les percements du rez-de-chaussée commercial doivent respecter la composition d'ensemble de l'immeuble.

Le gros œuvre ne peut être apparent que s'il s'agit d'une disposition d'origine ; dans ce cas, les vitrines doivent être en retrait de 20 centimètres au moins du nu du gros œuvre. Lorsque le gros œuvre doit être habillé, la vitrine ne peut être en saillie de la devanture menuisée.

#### **UC.4.4.4. Clôtures**

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

##### Clôture sur voie :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. . La partie pleine des clôtures ne peut être supérieure au tiers de leur surface totale.

##### Clôture entre propriétés :

La hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

#### **UC.4.4.5. Nuancier**

La coloration des façades et de leurs accessoires doit être choisie dans la gamme du nuancier déposé au Service de l'Urbanisme de la Ville.

### **UC.4.5 Règles spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

---

#### **UC.4.5.1. Dispositions générales**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les autres occupations du sol destinées au même usage ne doivent pas 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.

Si l'affectation ou la destination des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif permet de distinguer celles-ci des autres constructions de la zone, la volumétrie, l'aspect, les matériaux retenus pour ces édifices destinés à recevoir du public doivent traduire, rendre compte de cette singularité, tout en contribuant à la valorisation urbaine et architecturale des espaces publics et des espaces privatifs de la zone dans laquelle ils s'insèrent.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements.

La signalétique doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur; elle doit faire partie intégrante du ou des constructions projetées.

#### **UC.4.5.2. Toitures**

Si les toitures et couvertures des bâtiments sont des éléments de l'intégration des constructions au quartier et plus largement à l'environnement, elles sont aussi des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir « l'image » des constructions et du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la « cinquième façade » d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, de façon à offrir un aspect harmonieux.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité.

Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées...

#### **UC.4.5.3. Aspect des matériaux**

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux types briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...), à moins que leur appareillage ne fasse l'objet d'un calepinage étudié.

Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façades extérieures ne peuvent être que des bétons architectoniques qui feront l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier : granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les bardages doivent faire l'objet d'une étude préalable de coloration.

## Article UC.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### UC.5.1. Traitement des espaces libres

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissées des aires de stationnement, doivent être plantées. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre, sachant que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Lorsque la construction porte sur plus de 15 logements un espace de jeux pour enfants doit être obligatoirement aménagé et équipé, ainsi qu'un espace pour les animaux domestiques.

Les espaces libres réservés pour le stationnement doivent impérativement être traités en revêtements perméables.

### UC.5.2. Espaces verts

---

Dans la zone UC :

55% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts.

Dans le secteur UCa :

- 40% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts pour les activités
- 65% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts pour l'habitat.

En cas de bâtiments mixtes, ces dispositions s'appliquent au plus favorable.

Dans le secteur UCb :

- 30% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts pour les activités
- 45% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts pour l'habitat.

En cas de bâtiments mixtes, ces dispositions s'appliquent au plus favorable.

## Article UC.6 : Stationnement

### UC.6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

---

#### UC.6.1.1. Modalités d'application

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

#### UC.6.1.2. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de  $m^2$  de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de  $45m^2$  de surface de plancher, pour une construction de  $50m^2$  de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

#### UC.6.1.3. Conditions de réalisation

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

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à  $5m \times 2,5m$ . Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un 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.

Dans le cadre d'aménagement des constructions existantes sans création de logements, il peut être prévu un emplacement de stationnement de véhicules par logement minimum.

Toutefois, s'il y a création de logements supplémentaires, les dispositions l'article 6.2. s'appliquent, **autant pour les logements créés que pour les logements existants même s'ils ne sont pas modifiés.**

## UC.6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 1,2 places par logement de 40 m<sup>2</sup> à moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 1,5 places par logement de 60 m<sup>2</sup> à moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 2 places par logement de 100 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- pour les logements d'une surface de plancher unitaire supérieure à 200 m<sup>2</sup> : une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> </li> </ul> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 0.5 place de stationnement par logement.</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.</li> </ul>
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'immeuble l'établissement</li> </ul> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par chambre ou par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</li> </ul>

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par 45m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par 55m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum</li> </ul>
---	---

### **UC.6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

La dimension des places de stationnement pour les deux-roues motorisés ne pourra être inférieure à 1,4m x 2m.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### Article UC.7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### UC.7.1. Accès et voirie

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

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

#### UC.7.2. Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

---

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Les constructions doivent être pourvues de locaux suffisamment dimensionnés pour accueillir les conteneurs pour déchets ménagers et assimilables et pour le tri sélectif.

Ces locaux doivent être situés de manière à faciliter la gestion des déchets par les personnes concernées et la sortie des conteneurs pour la collecte. Ils devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Pour les nouvelles constructions de plus de 3 logements, une aire de stockage d'ordures ménagères devra figurer au plan masse. Celle-ci devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

## Article UC.8 : Desserte par les réseaux

### UC.8.1. Eau

---

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### UC.8.2. Assainissement

---

#### UC.8.2.1. Réseau unitaire

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP) au réseau existant. Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et un branchement reliera le regard EU au réseau unitaire. Les EP se déversent dans les EU.

#### UC.8.2.2. Réseau séparatif

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP). Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et chacun doit être raccordé aux réseaux existants.

#### UC.8.2.3. Réseau partiellement séparatif (existence d'un EU mais pas d'EP)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une seule canalisation EU au réseau existant. Un regard de visite doit être créé en limite intérieure de propriété. Les EP doivent être traitées de manière autonome.

Sur toute la commune, l'infiltration directe des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle, afin de limiter le risque de surcharge des réseaux collectifs.

Pour le rejet d'eaux pluviales dans le réseau, le débit de fuite maximal imposé par le règlement d'assainissement du SIAAP devra être respecté : 1L/s/ha pour une pluie de retour décennal.

### UC.8.3. Autres réseaux

---

Lorsque lesdits réseaux sont enterrés, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

## Zone UD

---

Conformément au rapport de présentation, il s'agit d'une zone principalement résidentielle recouvrant le quartier dit du "Petit Parc".

En outre, une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise (PPRI).

Cette zone comprend en outre :

- un secteur UDa, secteur résidentiel constituant un espace de transition d'une part entre le tissu urbain du centre-ville et celui du Parc et d'autre part entre le tissu urbain du vieux Maisons et celui du Petit Parc.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

---

### Article UD.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### UD.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

---

Dans l'ensemble de la zone UD sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2,
- Les garages lorsqu'ils se présentent sous forme d'annexe adossée à la construction principale et les annexes à usage d'habitation situées en limite séparative.

#### UD.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

---

Dans l'ensemble de la zone UD sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve du respect des spécificités du secteur de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des spécificités du secteur de la zone
- Les installations et travaux divers sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.

- Les constructions à usage de bureaux ou de commerces à la condition que cette construction soit partie intégrante d'une construction à usage d'habitation et qu'elle ne fasse pas perdre à cette construction son aspect résidentiel.
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre.
- Les installations classées indispensables au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général nécessaire aux constructions de la zone.
- Les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6.g du dossier).
- Dans les secteurs affectés par le bruit, délimités par arrêté préfectoral (annexe 6.e du dossier), les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales.

## Article UD.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

~~Non-règlementé.~~

Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones – section IV

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### Article UD.3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### UD.3.1. Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains selon l'article L151-20 du Code de l'Urbanisme

---

La surface de plancher des constructions autorisée atteindra 45% maximum de la superficie du terrain.

## **UD.3.2. Emprise au sol**

---

### **UD.3.2.1. Dispositions générales**

Dans la zone UD :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UDa :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

### **UD.3.2.2. Dispositions particulières**

Cas des locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général :

Les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général donnent droit à 8m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.2.1 doivent être réalisées dans le prolongement vertical de la construction existante.

## **UD.3.3. Hauteur des constructions**

---

### **UD.3.3.1. Modalités du calcul de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, les bandeaux, corniches et autres décors, ainsi que les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m et qu'ils soient situés à 3 m en retrait du plan de la façade sur voie, sur cour et jardin. Les canalisations de V.M.C ne peuvent pas être à l'air libre.

### **UD.3.3.2. Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

### **UD.3.3.3. Dispositions particulières**

Cas des locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général :

La hauteur des locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général ne peut excéder 2 m.

### Cas des annexes :

La hauteur des annexes, non contiguës à la construction principale et implantées en limite séparative, ne doit pas excéder 2,50 m dans le cas de toiture terrasse ou de toiture à très faible pente, inférieure à 6°, dissimulée derrière un mur d'acrotère périphérique.

### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas dépasser 14,5m.

### Cas du périmètre de hauteur spécifique :

En cas de surélévation d'une construction existante, la hauteur maximale est fixée à 23 m.

## **UD.3.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **UD.3.4.1. Dispositions générales**

Les constructions devront s'implanter à une distance de 4m minimum par rapport aux emprises publiques.

Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé.

### **UD.3.4.2. Dispositions particulières**

Des dérogations sont possibles pour la préservation de la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent ainsi qu'une harmonisation avec les constructions voisines.

#### Sont admis à des distances moindres que celles prévues à l'article 3.4.1 :

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- les constructions en sous-sol sans condition de distance; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué
- les rampes d'accès aux garages en sous-sol, sans condition de distance
- Les éléments annexes à la construction permettant l'accès au bâtiment ou l'agrémentant mais ne faisant pas partie de son volume tels emmarchements, perron, marquise...
- les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général à condition d'être correctement intégrés dans l'espace situé entre la clôture, les limites séparatives et la construction principale.

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

## **UD.3.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **UD.3.5.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 8m ( $L = H \text{ mini } 8 \text{ m}$ ).

Cette distance est réduite à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points considérés, avec un minimum de 2,50 m, pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies de pièces principales ( $L = H/2 \text{ mini } 2,50 \text{ m}$ ).

### **UD.3.5.2. Dispositions particulières**

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Sont admis à des distances moindres que celles prévues à l'article 3.5.1 :

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- les constructions en sous-sol sans condition de distance; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.
- les rampes d'accès aux garages en sous-sol, sans condition de distance.
- Les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général à condition qu'ils soient correctement intégrés.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.5.1 doivent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

## **UD.3.6. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

### **UD.3.6.1. Dispositions générales**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance entre elles soit égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4 m ( $H=L$  min 4m).

Cette distance minimale est portée à 8 m pour les parties de constructions qui comportent des baies de pièce principale pour les constructions liées à l'habitat ( $H=L$  min 8m).

### **UD.3.6.2. Dispositions particulières**

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour l'application de normes de sécurité.

Cas des bâtiments annexes à la construction principale :

Les bâtiments annexes à la construction principale doivent être implantés au minimum à une distance de 3 m de la construction principale.

Sont admis à des distances moindres que celles prévues aux 3.6.1 :

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- Les constructions en sous-sol sans condition de distance ; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.

## **UD.3.7. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

Non règlementé.

## **Article UD.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UD.4.1. Règles générales**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est interdit.

## **UD.4.2. Règles spécifiques aux constructions nouvelles**

---

### **UD.4.2.1. Volume général**

Aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne peut présenter un volume continu homogène supérieur à 12 m.

Au-delà de 12 m, la masse bâtie doit être scindée en volumes distincts par leur composition, leur hauteur, leur dimensions, leur rythme et leur aspect. Ces volumes successifs peuvent être conjoints.

### **UD.4.2.2. Composition volumétrique**

Chaque volume se compose de trois éléments:

- un soubassement : servant d'assise au bâtiment; selon l'importance du volume ce soubassement peut être tout le premier niveau ou simplement un stylobate.
- un corps de façade : les pleins, d'aspect mat et non brillant, doivent dominer sur les vides.
- un couronnement composé d'éléments en pente de 35 à 45 degrés.

## **UD.4.3. Règles spécifiques aux constructions existantes**

---

### **UD.4.3.1. Volume général**

La recherche du respect des proportions existantes doit être la règle.

### **UD.4.3.2. Toiture**

La conservation des combles à la française est obligatoire.

Les combles à la Mansart doivent être conservés lorsqu'ils existent.

La couleur des matériaux de couverture en terre cuite doit se situer dans la gamme des ocres-brun.

Les toitures non végétalisées doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect de la tuile brunie ou de l'ardoise. Les couvertures existantes en zinc ne peuvent être refaites

à l'identique que si la charpente d'origine ne permet pas de recevoir, sans modification, des matériaux reprenant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

#### **UD.4.3.3. Murs et façades**

Les pleins doivent rester nettement plus importants que les vides.

Les ouvertures, plus hautes que larges, doivent conserver leurs proportions.

L'ajout de balcons est interdit.

#### **UD.4.3.4. Ravalement**

Les constructions ravalées au plâtre doivent être traitées à l'identique.

Les encadrements de baies moulurés, les corniches, les bandeaux, les joints à coupe de pierre, les bossages ou autres décors doivent être conservés ou fidèlement restitués ; l'ensemble doit être peint.

Les constructions sans décor, faites pour être enduites, doivent être ravalées au sable mortier coloré dans la masse, la dernière passe étant dressée à la truelle. Talochage et lissage sont proscrits.

Les ravalements au ciment sont interdits.

Les pierres taillées, mises en œuvre pour être vues, doivent être simplement nettoyées à l'eau et à la brosse ; chemin de fer et boucharde sont proscrits.

Les maçonneries de moellons de la région ayant toujours demandé à être enduites en raison de leur texture, le moellon apparent rejointoyé est interdit.

### **UD.4.4. Règles applicables à toutes constructions**

---

#### **UD.4.4.1. Ouvrages vitrés – Auvent – Jardin d'hiver – Véranda**

Les constructions peuvent comporter dans leur composition un petit volume vitré en couverture et en façade à condition qu'il participe au volume général du bâti. Les menuiseries de ce volume vitré doivent être en accord pour leur rythme, leurs matériaux, leurs sections, leurs dimensions, avec l'ensemble des menuiseries de la construction.

#### **UD.4.4.2. Antennes**

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en retrait des façades et des bords des toitures. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

#### **UD.4.4.3. Clôtures**

Clôture sur voie :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut, de 50 à 60 cm au moins, surmonté d'une grille en serrurerie. L'occultation

des grilles est autorisée dans la limite des deux tiers de leur hauteur pour former des pare-vues en tôle pleine ou ajourée traitée dans le même matériau que les grilles.

#### Clôture entre propriétés :

La hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

#### **UD.4.4.4. Nuancier**

La coloration des façades et de leurs accessoires doit être choisie dans la gamme du nuancier déposé au Service de l'Urbanisme de la Ville.

### **UD.4.5. Règles spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

---

#### **UD.4.5.1. Dispositions générales**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les autres occupations du sol destinées au même usage ne doivent pas 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.

Si l'affectation ou la destination des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif permet de distinguer celles-ci des autres constructions de la zone, la volumétrie, l'aspect, les matériaux retenus pour ces édifices destinés à recevoir du public doivent traduire, rendre compte de cette singularité, tout en contribuant à la valorisation urbaine et architecturale des espaces publics et des espaces privatifs de la zone dans laquelle ils s'insèrent.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements.

La signalétique doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur; elle doit faire partie intégrante du ou des constructions projetées.

#### **UD.4.5.2. Toitures**

Si les toitures et couvertures des bâtiments sont des éléments de l'intégration des constructions au quartier et plus largement à l'environnement, elles sont aussi des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir « l'image » des constructions

et du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la « cinquième façade » d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, de façon à offrir un aspect harmonieux.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité.

Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées...

### **UD.4.5.3. Aspect des matériaux**

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux types briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...), à moins que leur appareillage ne fasse l'objet d'un calepinage étudié.

Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façades extérieures ne peuvent être que des bétons architectoniques qui feront l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier : granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les bardages doivent faire l'objet d'une étude préalable de coloration.

## **Article UD.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **UD.5.1. Traitement des espaces libres**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre comprises les aires de stationnement lesquelles doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Lorsque la construction porte sur plus de 15 logements, un espace de jeux pour enfants doit être obligatoirement aménagé et équipé.

Les espaces libres réservés pour le stationnement doivent impérativement être traités en revêtements perméables.

## **UD.5.2.      Espaces verts**

---

40% de la surface totale du terrain sera traitée en espaces verts.

## **Article UD.6 : Stationnement**

### **UD.6.1.      Modalités d'application des normes de stationnement**

---

#### **UD.6.1.1.    Modalités d'application**

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

#### **UD.6.1.2.    Modalités de calcul**

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

#### **UD.6.1.3.    Conditions de réalisation**

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

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un 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.

Toutefois, dans le cas de bâtiments ou de parcelles classés au titre des monuments historiques, il est tenu compte des contraintes inhérentes à ce classement et est exigé à minima une place de stationnement par logement.

Dans le cadre d'aménagement des constructions existantes sans création de logements, il peut être prévu un emplacement de stationnement de véhicules par logement minimum.

Toutefois, s'il y a création de logements, il est demandé 1 place de stationnement par logement créé.

## UD.6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 1,2 places par logement de 40 m<sup>2</sup> à moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 1,5 places par logement de 60 m<sup>2</sup> à moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 2 places par logement de 100 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- pour les logements d'une surface de plancher unitaire supérieure à 200 m<sup>2</sup> : une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> </li> </ul> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 0.5 place de stationnement par logement.</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.</li> </ul>
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement</li> </ul>

	<p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par chambre ou par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par 45m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par 55m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum</li> </ul>

### **UD.6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

La dimension des places de stationnement pour les deux-roues motorisés ne pourra être inférieure à 1,4m x 2m.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### Article UD.7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### UD.7.1. Accès et voirie

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

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

#### UD.7.2. Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

---

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Les constructions doivent être pourvues de locaux suffisamment dimensionnés pour accueillir les conteneurs pour déchets ménagers et assimilables et pour le tri sélectif.

Ces locaux doivent être situés de manière à faciliter la gestion des déchets par les personnes concernées et la sortie des conteneurs pour la collecte. Ils devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Pour les nouvelles constructions de plus de 3 logements, une aire de stockage d'ordures ménagères devra figurer au plan masse. Celle-ci devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

## Article UD.8 : Desserte par les réseaux

### UD.8.1. Eau

---

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### UD.8.2. Assainissement

---

#### UD.8.2.1. Réseau unitaire

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP) au réseau existant. Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et un branchement reliera le regard EU au réseau unitaire. Les EP se déversent dans les EU.

#### UD.8.2.2. Réseau séparatif

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP). Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et chacun doit être raccordé aux réseaux existants.

#### UD.8.2.3. Réseau partiellement séparatif (existence d'un EU mais pas d'EP)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une seule canalisation EU au réseau existant. Un regard de visite doit être créé en limite intérieure de propriété. Les EP doivent être traitées de manière autonome.

Sur toute la commune, l'infiltration directe des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle, afin de limiter le risque de surcharge des réseaux collectifs.

Pour le rejet d'eaux pluviales dans le réseau, le débit de fuite maximal imposé par le règlement d'assainissement du SIAAP devra être respecté : 1L/s/ha pour une pluie de retour décennal.

### UD.8.3. Autres réseaux

---

Lorsque lesdits réseaux sont enterrés, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

## Zone UE

---

Ce secteur urbain se situe dans le cadre de la grande composition du château dessinée par Mansart autour de l'avenue Albine. Il a été développé à la suite de cessions par lots du Parc du Château. Il a pour caractéristique d'être abondamment boisé.

Conformément au rapport de présentation, cette zone a un caractère principalement résidentiel. Toutefois, on trouve également des activités, des bureaux, quelques commerces, et des équipements collectifs.

Dans ce secteur à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, écologique, et du caractère du site, des éléments de paysage font l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection conformément à la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages.

A l'intérieur de cette zone les constructions sont soumises à des dispositions spéciales relevant, notamment, de la législation relative au bruit.

A titre d'information, il est rappelé que cette zone est une partie du territoire soumise au Cahier des Charges du 16 février 1834 (dont une copie est annexée pour information au PLU) qui régit les rapports entre associés.

A l'intérieur de la zone UE, un secteur est défini :

- UEa : constitué des terrains inférieurs à 1000 m<sup>2</sup>

Dans la zone UE : 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 s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

---

### Article UE.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### UE.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

---

Dans l'ensemble de la zone UE sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2,
- Les constructions ne respectant pas les prescriptions des textes organisant la protection de l'environnement, notamment au regard du bruit et de l'odeur.

- Les installations classées, sauf celles indispensables au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Les constructions sur buttes artificielles et exhaussement de sol.
- Les dépôts de véhicules.
- Les vitrines.
- Les garages lorsqu'ils se présentent sous forme d'annexe adossée à la construction principale.
- Les annexes à usage d'habitation situées en limite séparative.

### **UE.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

---

Dans l'ensemble de la zone UE sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à usage de bureaux à la condition que ces activités ne fassent pas perdre à ces constructions leur aspect résidentiel.
- Les constructions à usage de commerces à la condition que ces activités ne fassent pas perdre à ces constructions leur aspect résidentiel et respectent les prescriptions des textes limitant le stationnement et ceux organisant la protection de l'environnement, particulièrement marquée dans cette zone, notamment au regard du bruit et de l'odeur.
- Les constructions et installations directement liées aux activités hippiques et propres à leur exercice.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.
- Les aires de stationnement, à condition que soit recherchée l'intégration aux lieux avoisinants.
- Les équipements collectifs, lesquels bénéficient de règles spécifiques à condition d'être listés en annexe a. du règlement.
- Les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général.
- Les défrichements.
- Dans les secteurs affectés par le bruit, délimités par arrêté préfectoral (annexe 6.e du dossier), les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales.

## **Article UE.2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

~~Non règlementé.~~

Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones – section IV

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **Article UE.3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UE.3.1. Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains selon l'article L151-20 du Code de l'Urbanisme**

---

*Précision d'application des règles: En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.*

##### **UE.3.1.1. Dispositions générales**

Dans la zone UE :

La surface de plancher des constructions autorisée atteindra 25% maximum de la superficie du terrain.

Dans le secteur UEa :

La surface de plancher des constructions autorisée atteindra 30% maximum de la superficie du terrain.

##### **UE.3.1.2. Dispositions particulières :**

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics situés sur les parcelles répertoriées en annexe a. du règlement

Il n'est pas fixé de limite de surface de plancher pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées sur les parcelles qui permettent l'accueil d'équipements collectifs répertoriées en annexe a. du règlement.

#### **UE.3.2. Emprise au sol**

---

*Précision d'application des règles: En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.*

### **UE.3.2.1. Dispositions générales**

Dans la zone UE :

L'emprise au sol des bâtiments, autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général, est limitée à 20 % des 2000 premiers mètres carrés de la superficie de l'îlot de propriété, augmentée de 10 % de la superficie restante.

Dans le secteur UEa :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de l'îlot de propriété.

### **UE.3.2.2. Dispositions particulières**

Les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général donnent droit à 8m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des bâtiments, autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général, est limitée à 20 % des 2000 premiers mètres carrés de la superficie de l'îlot de propriété, augmentée de 10 % de la superficie restante.

L'emprise au sol pour les terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris l'habitat lié à l'équipement, est fixée de la manière suivante :

- pour les équipements collectifs à caractère sanitaire, social ou hospitalier : 20%,
- pour les équipements collectifs à caractère sportif, culturel, cultuel ou administratif : 25 %.
- pour les équipements collectifs destinés à l'enseignement : pour les terrains d'une superficie inférieure à 20 000 m<sup>2</sup> 20 %, pour les terrains d'une superficie supérieure à 20 000 m<sup>2</sup> 25 %.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics situés sur les parcelles répertoriées en annexe a. du règlement :

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics situés sur les parcelles répertoriées en annexe a. est fixée à 35%, à l'exception de l'équipement collectif situé sur la parcelle cadastrée AO 30 et répertorié en annexe a. du règlement, pour lequel l'emprise au sol est fixée à 45%.

Les équipements répertoriés en annexe a. du règlement, ayant une emprise existante supérieure à celle définie ci-avant, à la date de publication de l'acte rendant applicable le PLU, conservent l'autorisation de cette emprise.

### **UE.3.3. Hauteur des constructions**

---

*Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.*

#### **UE.3.3.1. Modalités du calcul de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.
- Sont admis en dépassement de la hauteur maximale fixée les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, les bandeaux, corniches et autres décors, ainsi que les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m et qu'ils soient situés à 3 m en retrait du plan de la façade sur voie, sur cour et jardin. Les canalisations de V.M.C ne peuvent pas être à l'air libre.

#### **UE.3.3.2. Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- en zone UE : 13 m
- dans le secteur UEa : 11 m.

#### **UE.3.3.3. Dispositions particulières**

La hauteur des locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général ne peut excéder 2 m.

La hauteur des annexes, non contiguës à la construction principale et implantées en limite séparative, ne doit pas excéder 2,50 m dans le cas de toiture terrasse ou de toiture à très faible pente, inférieure à 6°, dissimulée derrière un mur d'acrotère périphérique.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics existants :

Les dispositions de l'article 3.3.5 peuvent être dépassées pour les extensions des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants d'une hauteur supérieure à 13 m, à la condition que le faîtage de l'extension n'excède pas celui de l'existant contigu.

En outre, la hauteur des équipements collectifs répertoriés en annexe a. du règlement, peut varier de plus ou moins trois mètres maximum pour permettre l'adaptation technique de l'équipement concerné.

## **UE.3.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

*Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.*

### **UE.3.4.1. Dispositions générales**

Dans la zone UE et le secteur UEa, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6,50 m de l'alignement.

Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé.

### **UE.3.4.2. Dispositions particulières**

Hormis dans le secteur UEa, et à l'exception des équipements collectifs répertoriés en annexe a. du règlement, les constructions dont la hauteur excède 9 m doivent, par rapport à l'alignement, respecter une distance égale à la hauteur.

Sont admis à des distances moindres que celles prévues à l'article 3.4.1 :

- les rampes d'accès aux garages en sous-sol, sans condition de distance à condition que leur pente soit au plus égale à 5%.

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

## **UE.3.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

*Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.*

### **UE.3.5.1. Dispositions générales**

Dans la zone UE :

Les constructions doivent être distantes d'au moins 6 m des limites séparatives. Cette distance est portée à 8 m minimum pour les parties de construction qui comportent des baies de pièces principales.

Dans le secteur UE a :

Pour les terrains inférieurs ou égaux à 500 m<sup>2</sup> les constructions doivent être :

- soit distantes d'au moins 3 m des limites séparatives.

- soit implantées sur une des limites séparatives. Toutefois, les parties de construction qui comportent des baies de pièces principales doivent être distantes d'au moins 8 m des limites séparatives.

Pour les terrains supérieurs à 500 m<sup>2</sup> les constructions doivent être :

- distantes d'au moins 4 m des limites séparatives.

Toutefois, les parties de construction qui comportent des baies de pièces principales doivent être distantes d'au moins 8 m des limites séparatives.

### **UE.3.5.2. Dispositions particulières**

Sont admis à des distances moindres que celles prévues à l'article 3.5.1 :

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- les constructions en sous-sol sans condition de distance; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.
- Les annexes non contiguës à la construction principale et implantée en limite séparative, dans les conditions fixées aux articles UE.1.1, UE 3.3.3,
- les rampes d'accès aux garages en sous-sol, sans condition de distance.

Cas des divisions parcellaires :

Les constructions doivent s'écarter d'une distance égale à au moins de 6 mètres de la limite séparative de division.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.5.1 doivent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

### **UE.3.6. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

*Précision d'application des règles: En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.*

#### **UE.3.6.1. Dispositions générales**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une distance d'au moins 12 m est imposée entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus.

### **UE.3.6.2. Dispositions particulières**

#### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour l'application de normes de sécurité.

#### Sont admis à des distances moindres que celles prévues aux 3.6.1 :

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- Les constructions en sous-sol sans condition de distance ; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.

### **UE.3.7. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

Non règlementé.

## **Article UE.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UE.4.1. Règles générales**

---

L'autorisation de construire peut 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le volume général des constructions doit être le résultat de l'adaptation du projet au terrain et au site.

Composition générale: la composition volumétrique de la construction doit s'étager en trois parties distinctes. Un soubassement qui porte le volume, un corps de façade qui donne le rythme des percements et un couronnement qui crée une silhouette en relation avec le paysage du Parc.

## **UE.4.2. Règles spécifiques aux constructions nouvelles**

---

### **UE.4.2.1. Volume général**

Sauf en secteur UEa, et à l'exception des annexes, les constructions principales doivent s'inscrire dans un cercle de 22 m de diamètre.

### **UE.4.2.2. Architecture**

Toute architecture faisant référence à un style devra utiliser avec minutie les règles de composition et de décor de ce style. Une architecture nouvelle ou tentant de faire référence à une période architecturale connue est tenue d'y faire référence dans ses proportions, ses dimensions, ses matériaux et ses détails ornementaux.

En cas de constructions à toiture terrasse, la ligne haute de l'acrotère doit être soulignée par des éléments de modénature.

## **UE.4.3. Règles spécifiques aux constructions existantes**

---

Toute construction faisant référence à un style d'architecture doit utiliser avec minutie les règles de composition et de décor de ce style.

## **UE.4.4. Règles applicables à toutes constructions**

---

### **UE.4.4.1. Clôture**

Les clôtures sur voie :

La hauteur totale maximale de la clôture est de 2,20 m par rapport au terrain naturel. Elles doivent être composées d'un mur-bahut, n'excédant pas une hauteur de 0,80 m, surmonté d'une grille métallique. Les grillages (simple torsion, ou bordure parisienne ou bordure défensive ou équivalents) sont autorisés avec ou sans mur bahut, à la condition d'être « végétalisés » ou doublés d'une haie végétale vivante. L'occultation des grilles est autorisée pour former des pare-vues en tôle pleine ou ajourée. La base de ces pare-vues doit être située à au moins 1m du sol et leur sommet au maximum à 1,90 m du sol. Les portails pourront être réalisés en parties pleines et obligatoirement en matériaux homogènes.

Clôtures entre propriétés :

Leur hauteur totale peut aller jusqu'à 2,20 m par rapport au terrain naturel.

### **UE.4.4.2. Antennes**

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en retrait des façades et des bords des toitures. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

#### **UE.4.4.3. Ouvrages vitrés - Auvent - Jardin d'hiver - Véranda:**

Les constructions peuvent comporter dans leur composition un petit volume vitré en couverture et en façade à condition qu'il participe au volume général du bâti. Les menuiseries de ce volume vitré doivent être en accord pour leur rythme, leurs matériaux, leurs sections, leurs dimensions, avec l'ensemble des menuiseries de la construction.

#### **UE.4.4.4. Les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général :**

Les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général doivent être intégrés dans le site.

#### **UE.4.4.5. Nuancier**

La coloration des façades et de leurs accessoires doit être choisie dans la gamme du nuancier déposé au Service de l'Urbanisme de la Ville.

#### **UE.4.5. Dispositions spécifiques pour les équipements collectifs répertoriés en annexe a. du règlement**

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les autres occupations du sol destinées au même usage ne doivent pas 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.

Si l'affectation ou la destination des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif permet de distinguer celles-ci des autres constructions de la zone, la volumétrie, l'aspect, les matériaux retenus pour ces édifices destinés à recevoir du public doivent traduire, rendre compte de cette singularité, tout en contribuant à la valorisation urbaine et architecturale des espaces publics et des espaces privatifs de la zone dans laquelle ils s'insèrent.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements.

La signalétique doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur; elle doit faire partie intégrante du ou des constructions projetées.

### **UE.4.5.1. Toitures**

Si les toitures et couvertures des bâtiments sont des éléments de l'intégration des constructions au quartier et plus largement à l'environnement, elles sont aussi des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir « l'image » des constructions et du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la « cinquième façade » d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, de façon à offrir un aspect harmonieux.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité.

Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées...

### **UE.4.5.2. Aspect des matériaux**

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux types briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...), à moins que leur appareillage ne fasse l'objet d'un calepinage étudié.

Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façades extérieures ne peuvent être que des bétons architectoniques qui feront l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier : granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les bardages doivent faire l'objet d'une étude préalable de coloration.

## **Article UE.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **UE.5.1. Traitement des espaces libres**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**Les arbres à grand développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, c'est à dire que les arbres à planter seront également des essences à grand développement locales présentes dans l'environnement du parc (chênes à privilégier ou essences équivalentes).**

**Tout arbre planté ou replanté qui n'aurait pas survécu doit être remplacé dans les mêmes conditions décrites ci-dessus.**

**L'implantation de constructions à proximité immédiate d'arbres à grand développement doit être évitée au maximum afin de limiter l'impact sur le système racinaire de l'arbre.**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Excepté pour les équipements collectifs répertoriés en annexe a. du règlement, lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5 500 m<sup>2</sup>, 70 % de cette superficie doivent être aménagés en espace vert.

En dehors des parties de constructions enterrées, des espaces de pleine terre sont réservés à la plantation d'arbres de haute tige.

Lorsque la construction porte sur plus de 15 logements un espace de jeux pour enfants doit être obligatoirement aménagé et équipé.

Les espaces libres réservés pour le stationnement doivent impérativement être traités en revêtements perméables.

## **UE.5.2. Espaces verts**

---

### **UE.5.2.1. Dispositions générales**

*Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.*

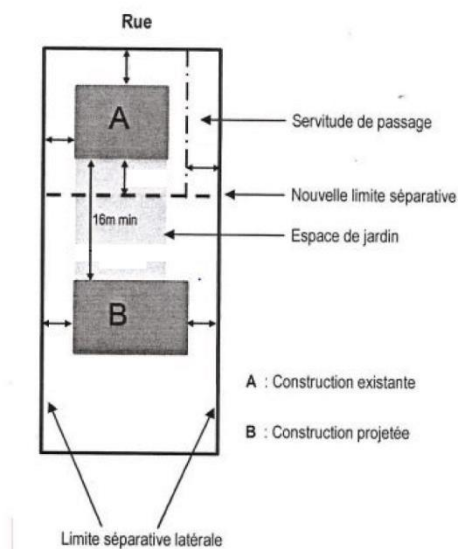
En zone UE, 70% de la surface totale du terrain sera traitée en espaces verts.

En zone UEa, 60% de la surface totale du terrain sera traitée en espaces verts.

### **UE.5.2.2. Dispositions particulières**

Cas des divisions parcellaires :

Pour les terrains issus d'une division parcellaire, afin de préserver des espaces de jardins en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis entre la façade existante ou le pignon existant et la façade projetée ou le pignon projeté. Cet espace doit avoir une largeur minimale de 12 m et une longueur d'au moins 16 m.



## Article UE6 : Stationnement

### UE.6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

#### UE.6.1.1. Modalités d'application

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

#### UE.6.1.2. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de  $m^2$  de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de  $45m^2$  de surface de plancher, pour une construction de  $50m^2$  de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

#### UE.6.1.3. Conditions de réalisation

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

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5,5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un 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.

## UE.6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 2 places par logement de 40 m<sup>2</sup> à moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 3 places par logement de 100 m<sup>2</sup> à moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- pour les logements d'une surface de plancher unitaire supérieure à 300 m<sup>2</sup> : une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> </li> </ul> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 0,5 place de stationnement par logement.</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.</li> </ul>

Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement</li> </ul> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par chambre ou par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</li> </ul>
Activités hippiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ecuries : 1 emplacement pour 4 boxes</li> <li>Annexes : 2 emplacements par logement 1 emplacement pour 3 chambres</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour toute construction à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par 45m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum</li> <li>Pour toute construction à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par 55m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum</li> </ul>

### UE.6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins

- Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

La dimension des places de stationnement pour les deux-roues motorisés ne pourra être inférieure à 1,4m x 2m.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## **SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

### **Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UE.7.1. Accès et voirie**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Une opération peut recevoir un avis défavorable, si l'accès peut être réalisé sur une autre voie ou si l'accès proposé hypothèque la circulation ou le flux de piétons ou ne règle pas le problème du stationnement ou met en cause l'aspect architectural.

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

Les espaces verts figurés au plan peuvent être traversés pour permettre l'accès à des constructions situées au cœur de la parcelle. Néanmoins, ils ne peuvent pas être étanchéisés.

## **UE.7.2. Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

---

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Les constructions doivent être pourvues de locaux suffisamment dimensionnés pour accueillir les conteneurs pour déchets ménagers et assimilables et pour le tri sélectif.

Ces locaux doivent être situés de manière à faciliter la gestion des déchets par les personnes concernées et la sortie des conteneurs pour la collecte. Ils devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Pour les nouvelles constructions de plus de 3 logements, une aire de stockage d'ordures ménagères devra figurer au plan masse. Celle-ci devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

## **Article UE8 : Desserte par les réseaux**

### **UE.8.1. Eau**

---

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### **UE.8.2. Assainissement**

---

#### **UE.8.2.1. Réseau unitaire**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP) au réseau existant. Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et un branchement reliera le regard EU au réseau unitaire. Les EP se déversent dans les EU.

#### **UE.8.2.2. Réseau séparatif**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP). Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et chacun doit être raccordé aux réseaux existants.

### **UE.8.2.3. Réseau partiellement séparatif (existence d'un EU mais pas d'EP)**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une seule canalisation EU au réseau existant. Un regard de visite doit être créé en limite intérieure de propriété. Les EP doivent être traitées de manière autonome.

Sur toute la commune, l'infiltration directe des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle, afin de limiter le risque de surcharge des réseaux collectifs.

Pour le rejet d'eaux pluviales dans le réseau, le débit de fuite maximal imposé par le règlement d'assainissement du SIAAP devra être respecté : 1L/s/ha pour une pluie de retour décennal.

### **UE.8.3. Autres réseaux**

---

Lorsque lesdits réseaux sont enterrés, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

## Zone UH

---

Ce secteur urbain, qui s'est développé à la suite de cessions par lots du Parc du Château, a pour caractéristique principale d'être abondamment boisé.

Conformément au rapport de présentation, cette zone supporte principalement des habitations, mais également des activités, quelques commerces, des bureaux, des activités hippiques, et des équipements collectifs.

Dans ce secteur à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, écologique, et du caractère du site, des éléments de paysage font l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection conformément à la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages.

En outre, une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise (PPRI).

A titre d'information, il est rappelé que cette zone couvre une partie du territoire soumise au Cahier des Charges du 16 février 1834 (dont une copie est annexée pour information au PLU) qui régit les rapports entre associés.

Cette zone comprend en outre :

- un secteur UHa constitué des terrains qui étaient, au 1er janvier 1981, déjà bâtis et inférieurs à 1000 m<sup>2</sup> ;
- un secteur UHb constitué des terrains délimités :
  - par les avenues Desaix, Cercle de la Gloire, Moskova et Forbin, avenues classées du Parc. Ce terrain correspond à la parcelle cadastrée AN 41 d'une superficie totale de 19 555 m<sup>2</sup>.
  - par les avenues Eglé, Montesquieu, Cercle de la Gloire et d'Austerlitz. Ce terrain correspond à la parcelle cadastrée AN 34 d'une superficie totale de 20 968 m<sup>2</sup>.

Dans la zone UH : 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 s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet .

## **SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

---

### **Article UH.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

#### **UH.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

---

Dans l'ensemble de la zone UH sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2,
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions ne respectant pas les prescriptions des textes organisant la protection de l'environnement, notamment au regard du bruit et de l'odeur.
- Les installations classées, sauf celles indispensables au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Les carrières.
- Les constructions sur buttes artificielles et les exhaussements de sol, sauf en cas de mise hors d'eau des crues.
- Les dépôts de véhicules.
- Les vitrines.
- Les garages lorsqu'ils se présentent sous forme d'annexe adossée à la construction principale.
- Les annexes à usage d'habitation situées en limite séparative.

#### **UH.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

---

Dans l'ensemble de la zone UH sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à usage de bureaux à la condition que ces activités ne fassent pas perdre à ces constructions leur aspect résidentiel.
- Les constructions à usage de commerces à la condition que ces activités ne fassent pas perdre à ces constructions leur aspect résidentiel et respectent les prescriptions des textes limitant le stationnement et ceux organisant la protection

de l'environnement, particulièrement marquée dans cette zone, notamment au regard du bruit et de l'odeur.

- Les constructions et installations directement liées aux activités hippiques et propres à leur exercice.
- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.
- Les aires de stationnement, à condition que soit recherchée l'intégration aux lieux avoisinants.
- Les équipements collectifs, lesquels bénéficient de règles spécifiques à condition d'être listés en annexe a. du règlement.
- Les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général.
- Les défrichements.
- Les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6.g du dossier).
- Dans les secteurs affectés par le bruit, délimités par arrêté préfectoral (annexe 6.e du dossier), les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales.

## Article UH.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

~~Non règlementé.~~

Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones – section IV

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### Article UH.3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### UH.3.1. Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains selon l'article L151-20 du Code de l'Urbanisme

---

*Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.*

### **UH.3.1.1. Dispositions générales**

Dans la zone UH :

La surface de plancher des constructions autorisée atteindra 25% maximum de la superficie du terrain.

Dans le secteur UHa :

La surface de plancher des constructions autorisée atteindra 27% maximum de la superficie du terrain.

Dans le secteur UHb :

La surface de plancher des constructions autorisée atteindra 30% maximum de la superficie du terrain.

### **UH.3.1.2. Dispositions particulières :**

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de limite de surface de plancher pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées sur les parcelles qui permettent l'accueil d'équipements collectifs répertoriées en annexe a. du règlement.

## **UH.3.2. Emprise au sol**

---

*Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.*

### **UH.3.2.1. Dispositions générales**

Dans la zone UH :

L'emprise au sol des bâtiments, autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général, est limitée à 20 % des 2000 premiers mètres carrés de la superficie de l'îlot de propriété, augmentée de 10 % de la superficie restante.

Dans les secteurs UHa et UHb :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de l'îlot de propriété.

### **UH.3.2.2. Dispositions particulières**

Les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général donnent droit à 8m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol.

### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol pour les terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris l'habitat lié à l'équipement, est fixée de la manière suivante :

- pour les équipements collectifs à caractère sanitaire, social ou hospitalier 20%,
- pour les équipements collectifs à caractère sportif, culturel, cultuel ou administratif 25 %.
- pour les équipements collectifs destinés à l'enseignement : pour les terrains d'une superficie inférieure à 20 000 m<sup>2</sup> 20 % pour les terrains d'une superficie supérieure à 20 000 m<sup>2</sup> 25 %.

### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics situés sur les parcelles répertoriées en annexe a. du règlement :

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics situés sur les parcelles répertoriées en annexe J est fixée à 35%, à l'exception de l'équipement collectif situé sur la parcelle AP 230 répertoriée en annexe a. du règlement, pour lequel l'emprise au sol est fixée à 40%.

Les équipements répertoriés en annexe a. du règlement, ayant une emprise existante supérieure à celle définie ci-avant, à la date de publication de l'acte rendant applicable le PLU, conservent l'autorisation de cette emprise.

## **UH.3.3. Hauteur des constructions**

---

*Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.*

### **UH.3.3.1. Modalités du calcul de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sont admis en dépassement de la hauteur maximale fixée les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, les bandeaux, corniches et autres décors, ainsi que les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m et qu'ils soient situés à 3 m en retrait du plan de la façade sur voie, sur cour et jardin. Les canalisations de V.M.C ne peuvent pas être à l'air libre.

Dispositions générales

#### Dans la zone UH et le secteur UHb :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m.

#### Dans le secteur UHa :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m.

### **UH.3.3.2. Dispositions particulières**

#### Cas des locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général :

La hauteur des locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général ne peut excéder 2 m.

#### Cas des annexes :

La hauteur des annexes, non contiguës à la construction principale et implantées en limite séparative, ne doit pas excéder 2,50 m dans le cas de toiture terrasse ou de toiture à très faible pente, inférieure à 6°, dissimulée derrière un mur d'acrotère périphérique.

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics existants :

Les hauteurs indiquées à l'article 3.3.2 peuvent être dépassées pour les extensions des équipements d'intérêt collectif et services publics existants d'une hauteur supérieure à 10 m, à la condition que le faîtage de l'extension n'excède pas celui de l'existant contigu.

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics situés sur les parcelles répertoriées en annexe a. du règlement :

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics situés sur les parcelles répertoriées en annexe a. du règlement est fixée à 13 m. Cette hauteur peut être dépassée pour les extensions des équipements existants dont la hauteur serait supérieure à 13m, à la condition que le faîtage de l'extension n'excède pas celui de l'existant contigu.

### **UH.3.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

*Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.*

#### **UH.3.4.1. Dispositions générales**

Dans la zone UH et ses sous-secteurs, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6,50 m de l'alignement.

Pour des constructions dont la hauteur excède 9 m, une distance égale à la hauteur doit être respectée par rapport à l'alignement, sauf dans les secteurs UHa.

Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé.

### **UH.3.4.2. Dispositions particulières**

Sont admis à des distances moindres que celles prévues à l'article 3.4.1 :

- les rampes d'accès aux garages en sous-sol, sans condition de distance, à condition que leur pente soit au plus égale à 5%.

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

### **UH.3.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

*Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.*

#### **UH.3.5.1. Dispositions générales**

Dans la zone UH et en secteur UHb :

Les constructions doivent être distantes d'au moins 6 m des limites séparatives. Cette distance est portée à 8 m minimum pour les parties de construction qui comportent des baies de pièces principales.

Dans le secteur UH a :

*Pour les terrains inférieurs ou égaux à 500 m<sup>2</sup>, les constructions doivent être :*

- soit distantes d'au moins 3 m des limites séparatives.
- soit implantées sur une des limites séparatives. Toutefois, les parties de construction qui comportent des baies de pièces principales doivent être distantes d'au moins 8 m des limites séparatives.

*Pour les terrains supérieurs à 500 m<sup>2</sup>, les constructions doivent être :*

- distantes d'au moins 4 m des limites séparatives. Toutefois, les parties de construction qui comportent des baies de pièces principales doivent être distantes d'au moins 8 m des limites séparatives.

#### **UH.3.5.2. Dispositions particulières**

Cas des constructions et installations destinées à l'activité hippique:

Les constructions et installations destinées à l'activité hippique peuvent, lorsqu'il existe sur le fond voisin des écuries en limite séparatives, s'accoler à ces écuries.

Cas des divisions parcellaires :

Les constructions doivent s'écarter d'une distance égale à au moins de 6 mètres de la limite séparative de division.

Sont admis à des distances moindres que celles prévues à l'article 3.5.1 :

- les jours, sans condition de distance.

- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- les constructions en sous-sol sans condition de distance; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.
- Les annexes non contiguës à la construction principale et implantée en limite séparative, dans les conditions fixées aux articles UH.1.1, UH 3.3,
- les rampes d'accès aux garages en sous-sol, sans condition de distance.

**Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :**

Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.5.1 doivent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

**UH.3.6. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

*Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.*

**UH.3.6.1. Dispositions générales**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4m.

Une distance d'au moins 12 m est imposée entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus.

**UH.3.6.2. Dispositions particulières**

**Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour l'application de normes de sécurité.

**Sont admis à des distances moindres que celles prévues aux 3.6.1 :**

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- Les constructions en sous-sol sans condition de distance ; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.

### **UH.3.7. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

Non réglementé.

## **Article UH.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UH.4.1. Règles générales**

---

L'autorisation de construire peut 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le volume général des constructions doit être le résultat de l'adaptation du projet au terrain et au site.

Composition générale: la composition volumétrique de la construction doit s'étager en trois parties distinctes. Un soubassement qui porte le volume, un corps de façade qui donne le rythme des percements et un couronnement qui crée une silhouette en relation avec le paysage du Parc.

### **UH.4.2. Règles spécifiques aux constructions nouvelles**

---

#### **UH.4.2.1. Volume général des constructions**

Sauf en secteur UHa, et à l'exception des annexes, les constructions principales doivent s'inscrire dans un cercle de 22 m de diamètre.

#### **UH.4.2.2. Architecture**

Toute architecture faisant référence à un style doit utiliser avec minutie les règles de composition et de décor de ce style. Une architecture nouvelle ou tentant de faire référence à une période architecturale connue est tenue d'y faire référence dans ses proportions, ses dimensions, ses matériaux et ses détails ornementaux.

En cas de constructions à toiture terrasse, la ligne haute de l'acrotère doit être soulignée par des éléments de modénature.

### **UH.4.3. Règles spécifiques aux constructions existantes**

---

Toute construction faisant référence à un style d'architecture doit utiliser avec minutie les règles de composition et de décor de ce style. Règles applicables à toutes constructions.

## **UH.4.4. Règles applicables à toutes constructions**

---

### **UH.4.4.1. Ouvrages vitrés – Auvent – Jardin d’hiver – Véranda**

Les constructions peuvent comporter dans leur composition un petit volume vitré en couverture et en façade à condition qu’il participe au volume général du bâti. Les menuiseries de ce volume vitré doivent être en accord pour leur rythme, leurs matériaux, leurs sections, leurs dimensions, avec l’ensemble des menuiseries de la construction.

### **UH.4.4.2. Antennes**

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en retrait des façades et des bords des toitures. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

### **UH.4.4.3. Clôtures**

#### Les clôtures sur voie:

La hauteur totale maximale de la clôture est de 2,20 m par rapport au niveau naturel. Elles doivent être composées d’un mur-bahut, n’excédant pas une hauteur de 0,80 m, surmonté d’une grille métallique. Les grillages (simple torsion, ou bordure parisienne ou bordure défensive ou équivalents) sont autorisés avec ou sans mur bahut, à la condition d’être « végétalisés » ou doublés d’une haie végétale vivante. L’occultation des grilles est autorisée pour former des pare-vues en tôle pleine ou ajourée, traitée. La base de ces pare-vues doit être située à au moins 1m du sol et leur sommet au maximum à 1,90 m du sol. Les portails pourront être réalisés en parties pleines et obligatoirement en matériaux homogènes.

Clôtures entre propriétés: Leur hauteur totale peut aller jusqu’à 2,20 m par rapport au terrain naturel.

### **UH.4.4.4. Nuancier**

La coloration des façades et de leurs accessoires doit être choisie dans la gamme du nuancier déposé au Service de l’Urbanisme de la Ville.

## **UH.4.5. Règles spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif**

---

### **UH.4.5.1. Dispositions générales**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et les autres occupations du sol destinées au même usage ne doivent pas 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.

Si l’affectation ou la destination des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif permet de distinguer celles-ci des autres constructions de la

zone, la volumétrie, l'aspect, les matériaux retenus pour ces édifices destinés à recevoir du public doivent traduire, rendre compte de cette singularité, tout en contribuant à la valorisation urbaine et architecturale des espaces publics et des espaces privatifs de la zone dans laquelle ils s'insèrent.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements.

La signalétique doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur; elle doit faire partie intégrante du ou des constructions projetées.

#### **UH.4.5.2. Toitures**

Si les toitures et couvertures des bâtiments sont des éléments de l'intégration des constructions au quartier et plus largement à l'environnement, elles sont aussi des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir « l'image » des constructions et du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la « cinquième façade » d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, de façon à offrir un aspect harmonieux.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité.

Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées...

#### **UH.4.5.3. Aspect des matériaux**

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux types briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...), à moins que leur appareillage ne fasse l'objet d'un calepinage étudié.

Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façades extérieures ne peuvent être que des bétons architectoniques qui feront l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier : granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les bardages doivent faire l'objet d'une étude préalable de coloration.

## Article UH5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### UH.5.1. Traitement des espaces libres

---

#### UH.5.1.1. Dispositions générales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. **Les arbres à grand développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, c'est à dire que les arbres à planter seront également des essences à grand développement locales présentes dans l'environnement du parc (chênes à privilégier ou essences équivalentes).**

**Tout arbre planté ou replanté qui n'aurait pas survécu doit être remplacé dans les mêmes conditions décrites ci-dessus.**

**L'implantation de constructions à proximité immédiate d'arbres à grand développement doit être évitée au maximum afin de limiter l'impact sur le système racinaire de l'arbre.**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Excepté pour les équipements collectifs répertoriés en annexe a. du règlement, lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5 500 m<sup>2</sup>, 70 % de cette superficie doivent être aménagés en espace vert.

En dehors des parties de constructions enterrées, des espaces de pleine terre sont réservés à la plantation d'arbres de haute tige.

Lorsque la construction porte sur plus de 15 logements un espace de jeux pour enfants doit être obligatoirement aménagé et équipé.

Les espaces libres réservés pour le stationnement doivent impérativement être traités en revêtements perméables.

#### UH.5.1.2. Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics situés sur les parcelles répertoriées en annexe a. du règlement

Le maintien ou le remplacement de plantations existantes par des plantations équivalentes ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics situés sur les parcelles répertoriées en annexe a. du règlement.

### UH.5.2. Espaces verts

---

#### UH.5.2.1. Dispositions générales

*Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.*

Dans la zone UH :

70% de la surface totale du terrain sera traitée en espaces verts.

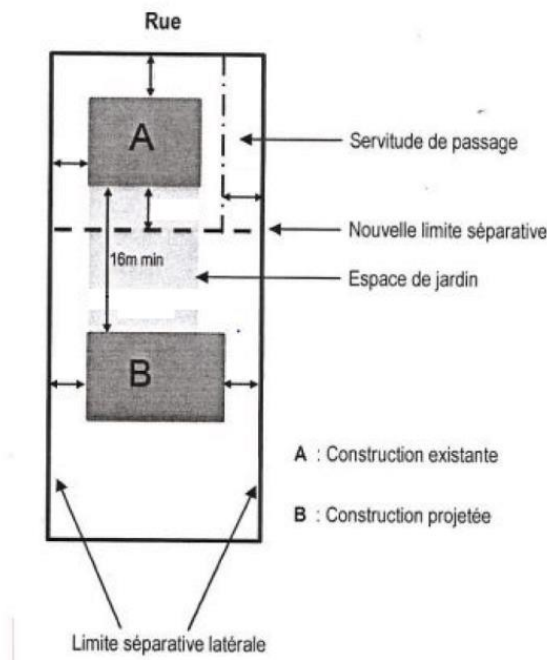
Dans les secteurs UHa et UHb :

60% de la surface totale du terrain sera traitée en espaces verts.

### **UH.5.2.2. Dispositions particulières**

Cas des divisions parcellaires :

Pour les terrains issus d'une division parcellaire, afin de préserver des espaces de jardins en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis entre la façade existante ou le pignon existant et la façade projetée ou le pignon projeté. Cet espace doit avoir une largeur minimale de 12 m et une longueur d'au moins 16 m.



## **Article UH6 : Stationnement**

### **UH.6.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

#### **UH.6.1.1. Modalités d'application**

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

### UH.6.1.2. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

### UH.6.1.3. Conditions de réalisation

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

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5,5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un 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.

## UH.6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.</li><li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :<ul style="list-style-type: none"><li>- 1 place par logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li><li>- 2 places par logement de 40 m<sup>2</sup> à moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul></li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 places par logement de 100 m<sup>2</sup> à moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- pour les logements d'une surface de plancher unitaire supérieure à 300 m<sup>2</sup> : une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 0.5 place de stationnement par logement.</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'habitation située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.</li> </ul>
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement</li> </ul> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par chambre ou par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</li> </ul>
Activités hippiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ecuries : 1 emplacement pour 4 boxes</li> <li>▪ Annexes : 2 emplacements par logement 1 emplacement pour 3 chambres</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour toute construction à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par 45m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum</li> <li>▪ Pour toute construction à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par 55m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum</li> </ul>

### UH.6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

La dimension des places de stationnement pour les deux-roues motorisés ne pourra être inférieure à 1,4m x 2m.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### Article UH.7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### UH.7.1. Accès et voirie

---

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les espaces verts figurés au plan peuvent être traversés pour permettre l'accès à des constructions situées au cœur de la parcelle. Ils ne peuvent néanmoins être étanchéisés.

### **UH.7.2. Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

---

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Les constructions doivent être pourvues de locaux suffisamment dimensionnés pour accueillir les conteneurs pour déchets ménagers et assimilables et pour le tri sélectif.

Ces locaux doivent être situés de manière à faciliter la gestion des déchets par les personnes concernées et la sortie des conteneurs pour la collecte. Ils devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Pour les nouvelles constructions de plus de 3 logements, une aire de stockage d'ordures ménagères devra figurer au plan masse. Celle-ci devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

## **Article UH.8 : Desserte par les réseaux**

### **UH.8.1. Eau**

---

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### **UH.8.2. Assainissement**

---

#### **UH.8.2.1. Réseau unitaire**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP) au réseau existant. Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et un branchement reliera le regard EU au réseau unitaire. Les EP se déversent dans les EU.

#### **UH.8.2.2. Réseau séparatif**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP). Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et chacun doit être raccordé aux réseaux existants.

### **UH.8.2.3. Réseau partiellement séparatif (existence d'un EU mais pas d'EP)**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une seule canalisation EU au réseau existant. Un regard de visite doit être créé en limite intérieure de propriété. Les EP doivent être traitées de manière autonome.

Sur toute la commune, l'infiltration directe des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle, afin de limiter le risque de surcharge des réseaux collectifs.

Pour le rejet d'eaux pluviales dans le réseau, le débit de fuite maximal imposé par le règlement d'assainissement du SIAAP devra être respecté : 1L/s/ha pour une pluie de retour décennal.

### **UH.8.3. Autres réseaux**

---

Lorsque lesdits réseaux sont enterrés, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

## Zone UHP

---

Conformément au rapport de présentation, cette zone supporte principalement des constructions à usage d'activités hippiques et équestres.

Elle constitue un secteur à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre économique, hippique, esthétique, historique, écologique, et du caractère du site.

A titre d'information, il est rappelé que cette zone couvre une partie du territoire soumise au Cahier des Charges du 16 février 1834 (dont une copie est annexée pour information au PLU) qui régit les rapports entre associés.

En outre, une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise (PPRI).

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

---

### Article UHP.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### UHP.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

---

Dans l'ensemble de la zone UHP sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2,
- Les changements de destination lorsque la destination nouvelle n'est pas admise au titre de l'article 1.2.

#### UHP.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

---

Dans l'ensemble de la zone UHP sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations liées directement aux activités hippiques et équestres, propres à leur exercice, dont les manèges pour chevaux.
- Les activités **économiques** équestres notamment sur le Rond Saint-Hélène cadastré AC19 et la parcelle attenante cadastrée AC70p, de surface de 3625m<sup>2</sup>, supportant des équipements de France Galop avenue Saint-Hélène.
- La reconstruction des constructions sinistrées.

- Les activités d'enseignement listées en annexe a. du règlement, à condition qu'elles se maintiennent sur leur parcelle d'origine ou qu'elles s'installent sur une parcelle précédemment occupée par un autre établissement listé.
- Les logements liés aux activités hippiques admises dans la zone (logements de l'exploitant et du personnel).
- Les équipements collectifs, lesquels bénéficient de règles spécifiques à condition d'être listés en annexe a. du règlement et de se maintenir sur leur parcelle d'origine ou de s'installer sur une parcelle précédemment occupée par un autre établissement listé.
- Les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général.
- Les défrichements.
- Les constructions sur butte artificielle uniquement en cas de mise hors d'eau des crues.
- Les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6.g du dossier).
- Dans les secteurs affectés par le bruit, délimités par arrêté préfectoral (annexe 6.e du dossier), les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales.
- **Les activités permettant la mise en valeur économique du site de l'hippodrome pour le maintien et le développement de l'activité des courses.**

## **Article UHP.2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

~~Non règlementé.~~

Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones – section IV

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

## **Article UHP.3 : Volumétrie et implantation des constructions**

### **UHP.3.1. Surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains selon l'article L151-20 du Code de l'Urbanisme**

---

La surface de plancher autorisée pour les constructions liées à l'habitat atteindra :

- Pour les terrains de 0 à 1000m<sup>2</sup> : 100m<sup>2</sup> maximum
- Pour les terrains de plus de 1000m<sup>2</sup> : de 15% maximum de la superficie du terrain

La surface de plancher autorisée pour les constructions liées aux activités hippiques n'est pas réglementée.

La surface de plancher autorisée dans le bâtiment des tribunes de l'hippodrome des activités permettant la mise en valeur économique du site de l'hippodrome pour le maintien et le développement de l'activité des courses est limitée à la surface de plancher existante du bâtiment majorée de 20%, soit une surface de plancher au maximum autorisée de 13200m<sup>2</sup>.

### **UHP.3.2. Emprise au sol**

---

Non règlementé.

### **UHP.3.3. Hauteur des constructions**

---

#### **UHP.3.3.1. Modalités du calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

- Sont admis en dépassement de la hauteur maximale fixée les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, les bandeaux, corniches et autres décors, ainsi que les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m et qu'ils soient situés à 3 m en retrait du plan de la façade sur voie, sur cour et jardin. Les canalisations de V.M.C ne peuvent pas être à l'air libre.

#### **UHP.3.3.2. Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur des boxes pour chevaux ne doit pas excéder 4,50 m à l'égout du toit. Cette disposition ne s'applique pas pour les boxes inclus dans le volume d'un manège.

Toutefois, la hauteur des boxes pour chevaux implantés en limite séparative, ne doit pas excéder ~~4,50 m~~ **5,50 m**.

### **UHP.3.3.3. Dispositions particulières**

La hauteur des locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général ne peut excéder 2 m.

Les dispositions du présent chapitre relatives à la hauteur des constructions de l'article UHP.3.3 ne s'appliquent pas au bâtiment des tribunes de l'hippodrome.

## **UHP.3.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **UHP.3.4.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6,50 m de l'alignement.

Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé.

### **UHP.3.4.2. Dispositions particulières**

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du recul minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

## **UHP.3.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **UHP.3.5.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées:

- soit à une distance au moins égale à la  $\frac{1}{2}$  hauteur mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3m. Cette distance est portée à 8m minimum pour des parties de construction qui comportent des baies de pièces principales;
- soit en limite séparative pour celles d'une hauteur maximum de ~~4,50 m~~ **5,50 m**. Les parties de construction qui comportent des baies de pièces principales doivent être distantes d'au moins 8 m des limites séparatives.

### **UHP.3.5.2. Dispositions particulières**

Cas des constructions et installations destinées à l'activité hippique :

Les constructions et installations destinées à l'activité hippique peuvent, lorsqu'il existe sur le fond voisin des écuries en limite séparatives, s'accoler à ces écuries.

Sont admis à des distances moindres que celles prévues à l'article 3.5.1 :

- les jours, sans condition de distance;

- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- les constructions en sous-sol sans condition de distance; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.
- les rampes d'accès aux garages en sous-sol, sans condition de distance.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.5.1 doivent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

### **UHP.3.6. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

#### **UHP.3.6.1. Dispositions générales**

La distance minimale entre les bâtiments est fixée à 3,50 m afin de permettre le passage des véhicules de secours.

#### **UHP.3.6.2. Dispositions particulières**

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour l'application de normes de sécurité.

Sont admis à des distances moindres que celles prévues aux 3.6.1 :

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- Les constructions en sous-sol sans condition de distance ; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.

### **UHP.3.7. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

Non règlementé.

## Article UHP.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UHP.4.1. Règles générales

---

Le permis de construire peut être refusé 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### UHP.4.2. Règles spécifiques aux constructions nouvelles

---

#### UHP.4.2.1. Manèges

Le manège est composé d'un soubassement distinct du corps de façade - qui peut n'être qu'un vide - ~~et d'un couronnement sur tout le pourtour du manège; il a pour but de masquer complètement la couverture. La pente des couvertures est aussi réduite que possible, nulle éventuellement, de telle sorte que les matériaux ne soient pas visibles de l'extérieur et que leur nature ne soit pas limitative.~~ **et d'une toiture dont la pente est adaptée au matériau de couverture, éventuellement masquée derrière un couronnement sur tout le pourtour du manège de telle sorte que les matériaux ne soient pas visibles de l'extérieur et que leur nature ne soit pas limitative.**

#### UHP.4.2.2. Boxes

Les toitures :

Sont admis les toitures à pente. Cette dernière doit être comprise entre 35 et 45 ° à pente régulière.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise, dans lesquels peuvent être prévus des éclairages, soit par lucarnes, soit par houteaux ou chatières, soit par châssis à tabatière ou similaire de petite dimension inférieure à 0,60 m.

Dans le cas de bâtiments d'une largeur supérieure à 10 m, la toiture peut comporter un couronnement constitué d'éléments obliques entre 35 et 45 ° sur une hauteur de 4m au plus, le reste de la couverture n'étant pas visible depuis le sol.

Les toitures-terrasses ou les toitures à très faible pente, inférieure à 6° doivent être dissimulées derrière un mur d'acrotère périphérique.

Dans les ensembles de construction, deux bâtiments contigus ne peuvent être de même hauteur ; une différence d'un mètre à la ligne d'égout du toit et/ ou au faîtage peut être imposée.

Façades : Les façades sont d'aspect maçonné et non préfabriquées.

Logements intégrés :

Les règles de composition de volumétrie et les impératifs concernant les matériaux sont conformes à celles concernant les logements.

### **UHP.4.2.3. Habitations et activités hippiques**

#### Toiture :

Toute construction doit comporter un couronnement composé d'éléments en pente de 35 et 45 degrés sur une hauteur de 3m au moins.

Les terrasses couvrant la totalité de la construction sont interdites.

Les combles à la Mansart sont autorisés à conditions qu'ils s'inscrivent en coupe transversale dans un demi-cercle dont le diamètre est au plus égal à la largeur du bâtiment.

Les chiens assis plus longs que hauts sont interdits.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect de la tuile brunie, de l'ardoise ou du zinc. Les toitures couvertes de matériaux de couleurs vives sont interdites. Elles pourront prévoir la possibilité de panneaux solaires ou de techniques d'avenir similaires, s'intégrant harmonieusement dans le style de la construction.

Dans les ensembles de construction, deux bâtiments contigus ne peuvent être de même hauteur ; une différence d'un mètre à la ligne d'égout du toit et/ou au faîtage peut être imposée.

#### Murs et façades :

Les pleins doivent être nettement plus importants que les vides. Les façades traitées comme des ossatures vitrées sont interdites.

### **UHP.4.3. Règles spécifiques aux constructions existantes**

---

#### **UHP.4.3.1. Dispositions générales**

Les travaux d'aménagement doivent répondre aux conditions suivantes :

#### Volume général :

La recherche du respect des proportions existantes doit être la règle.

#### Toiture :

La conservation des combles à la française est obligatoire.

Les combles à la Mansart sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent en coupe transversale dans un demi-cercle dont le diamètre est au plus égal à la largeur du bâtiment.

Les chiens assis plus longs que hauts sont interdits.

Les pannes et les rives saillantes en pignon sont interdites.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect de la tuile brunie, de l'ardoise ou du zinc. Les toitures couvertes de matériaux de couleurs vives sont interdites. Elles pourront prévoir la possibilité de panneaux solaires ou de techniques d'avenir similaire, s'intégrant harmonieusement dans le style de la construction.

### Murs et façades :

Les pleins doivent rester nettement plus importants que les vides. Les ouvertures, plus hautes que larges, doivent conserver leurs proportions.

### **UHP.4.3.2. Dispositions particulières**

Les dispositions du présent chapitre relatives à la toiture et aux murs et façades des constructions existantes ne s'appliquent pas au bâtiment des tribunes de l'hippodrome.

## **UHP.4.4. Règles applicables à toutes constructions**

---

### **UHP.4.4.1. Ouvrages vitrés – Auvent – Jardin d'hiver – Véranda**

Les constructions peuvent comporter dans leur composition un petit volume vitré en couverture et en façade à condition qu'il participe au volume général du bâti. Les menuiseries de ce volume vitré doivent être en accord pour leur rythme, leurs matériaux, leurs sections, leurs dimensions, avec l'ensemble des menuiseries de la construction.

### **UHP.4.4.2. Antennes**

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en retrait des façades et des bords des toitures. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

### **UHP.4.4.3. Clôture**

#### Les clôtures sur voie:

La hauteur totale maximale de la clôture est de 2,20 m par rapport au niveau naturel. Elles doivent être composées d'un mur-bahut, n'excédant pas une hauteur de 0,80 m, surmonté d'une grille métallique. Les grillages (simple torsion, ou bordure parisienne ou bordure défensive ou équivalents) sont autorisés avec ou sans mur bahut, à la condition d'être « végétalisés » ou doublés d'une haie végétale vivante. L'occultation des grilles est autorisée pour former des pare-vues en tôle pleine ou ajourée, traitée. La base de ces pare-vues doit être située à au moins 1m du sol et leur sommet au maximum à 1,90 m du sol. Les portails pourront être réalisés en parties pleines et obligatoirement en matériaux homogènes.

#### Clôtures entre propriétés:

Leur hauteur totale peut aller jusqu'à 2,20 m par rapport au terrain naturel.

### **UHP.4.4.4. Nuancier**

La coloration des façades et de leurs accessoires doit être choisie dans la gamme du nuancier déposé au Service de l'Urbanisme de la Ville.

## Article UHP.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### UHP.5.1. Traitement des espaces libres

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 300 m<sup>2</sup> de terrain libre, sachant que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Sur des terrains d'une superficie supérieure à 5 500 m<sup>2</sup>, il est imposé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les espaces libres réservés pour le stationnement doivent impérativement être traités en revêtements perméables.

### UHP.5.2. Espaces verts

---

20% de la surface totale du terrain sera traitée en espaces verts.

## Article UHP.6 : Stationnement

### UHP.6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

---

#### UHP.6.1.1. Modalités d'application

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

#### UHP.6.1.2. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

### **UHP.6.1.3. Conditions de réalisation**

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

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5,50m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un 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.

### **UHP.6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

---

#### **Pour les écuries, une place de stationnement pour dix boxes.**

~~Pour les écuries de course, une place de stationnement pour sept boxes, pour les autres établissements, une place de stationnement pour cinq boxes.~~

Pour les écuries de course, une place de stationnement pour sept boxes, pour les autres établissements, une place de stationnement pour cinq boxes.

Pour les activités n'utilisant pas de boxes, une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les logements liés aux activités hippiques admises dans la zone (logements de l'exploitant et du personnel), une place de stationnement minimum par logement jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; au-delà 2 places.

### **UHP.6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

---

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

La dimension des places de stationnement pour les deux-roues motorisés ne pourra être inférieure à 1,4m x 2m.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article UHP.7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### UHP.7.1. Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

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

Les espaces verts figurés au plan peuvent être traversés pour permettre l'accès à des constructions situées au cœur de la parcelle. Ils ne peuvent néanmoins être étanchéisés.

## **UHP.7.2. Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

---

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Les constructions doivent être pourvues de locaux suffisamment dimensionnés pour accueillir les conteneurs pour déchets ménagers et assimilables et pour le tri sélectif.

Ces locaux doivent être situés de manière à faciliter la gestion des déchets par les personnes concernées et la sortie des conteneurs pour la collecte. Ils devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Pour les nouvelles constructions de plus de 3 logements, une aire de stockage d'ordures ménagères devra figurer au plan masse. Celle-ci devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

## **Article UHP.8 : Desserte par les réseaux**

### **UHP.8.1. Eau**

---

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### **UHP.8.2. Assainissement**

---

#### **UHP.8.2.1. Réseau unitaire**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP) au réseau existant. Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et un branchement reliera le regard EU au réseau unitaire. Les EP se déversent dans les EU.

#### **UHP.8.2.2. Réseau séparatif**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP). Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et chacun doit être raccordé aux réseaux existants.

### **UHP.8.2.3. Réseau partiellement séparatif (existence d'un EU mais pas d'EP)**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une seule canalisation EU au réseau existant. Un regard de visite doit être créé en limite intérieure de propriété. Les EP doivent être traitées de manière autonome.

Sur toute la commune, l'infiltration directe des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle, afin de limiter le risque de surcharge des réseaux collectifs.

Pour le rejet d'eaux pluviales dans le réseau, le débit de fuite maximal imposé par le règlement d'assainissement du SIAAP devra être respecté : 1L/s/ha pour une pluie de retour décennal.

### **UHP.8.3. Autres réseaux**

---

Lorsque lesdits réseaux sont enterrés, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

## Zone UL

---

Conformément au rapport de présentation, zone à dominante d'activités et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En outre, une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise (PPRI).

### **SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

---

#### **Article UL.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

##### **UL.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

---

Dans l'ensemble de la zone UL, sont interdites toutes les autres occupations ou utilisations des sols non mentionnées à l'article 1.2.

##### **UL.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

---

Dans l'ensemble de la zone UL sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation à conditions qu'elles soient destinées aux personnes assurant le gardiennage des constructions.
- Les constructions à usage d'activités et de bureaux à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- Les installations et travaux divers peuvent être admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre.
- Les locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.

- Les constructions sur buttes artificielles uniquement en cas de mise hors d'eau des crues.
- Les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6.g du dossier).
- Dans les secteurs affectés par le bruit, délimités par arrêté préfectoral (annexe 6.e du dossier), les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales.

## Article UL.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

~~Non règlementé.~~

Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones – section IV

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### Article UL.3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### UL.3.1. Emprise au sol

---

Non règlementé.

#### UL.3.2. Hauteur des constructions

---

##### UL.3.2.1. Modalités du calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sont admis en dépassement de la hauteur maximale fixée les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, les bandeaux, corniches et autres décors, ainsi que les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m et qu'ils soient situés à 3 m en retrait du plan de la façade sur voie, sur cour et jardin. Les canalisations de V.M.C ne peuvent pas être à l'air libre.

#### **UL.3.2.2. Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m.

#### **UL.3.2.3. Dispositions particulières**

La hauteur des locaux ou ouvrages techniques d'intérêt général ne peut excéder 2 m.

Des dérogations sont possibles pour :

- intégrer des éléments techniques,
- la préservation de la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent,
- une harmonisation avec les constructions voisines.

### **UL.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **UL.3.3.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 4 mètres minimum de l'alignement.

Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé.

#### **UL.3.3.2. Dispositions particulières**

Des dérogations sont possibles pour intégrer des éléments techniques.

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

### **UL.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **UL.3.4.1. Dispositions générales**

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée du sol naturel à l'égout du toit, sans être inférieure à 3,50m.

#### **UL.3.4.2. Dispositions particulières**

##### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

#### **UL.3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

La distance minimale entre les bâtiments est fixée à 3,50 m afin de permettre le passage des véhicules de secours.

#### **UL.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

Non réglementé.

### **Article UL.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **UL.4.1. Règles générales**

---

Le permis de construire peut être refusé 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **UL.4.2. Règles spécifiques aux constructions nouvelles**

---

##### **UL.4.2.1. Composition**

Chaque volume se compose de trois éléments:

- un soubassement : servant d'assise au bâtiment; selon l'importance du volume ce soubassement peut être tout le premier niveau ou simplement un stylobate.
- un corps de façade : les pleins d'aspect mat et non brillant dominant sur les vides.

- un couronnement : il est composé d'éléments en pente de 35 à 45 degrés, et/ou de terrasses ou couvertures plates bordées d'un acrotère. Les éléments en pente doivent être couverts de matériaux reprenant l'aspect de la tuile en terre cuite de tonalité et de format compatible avec le site, ou l'aspect de l'ardoise.

#### **UL.4.2.2. Architecture**

Toute architecture faisant référence à un style doit utiliser avec minutie les règles de composition et de décor de ce style.

Une architecture nouvelle ou tenant de faire référence à une période architecturale connue est tenue d'y faire référence dans ses proportions, ses dimensions, ses matériaux et ses détails ornementaux.

#### **UL.4.3. Règles spécifiques aux constructions existantes**

---

Toute construction faisant référence à un style d'architecture codifié doit utiliser avec minutie les règles de composition de ce style.

Les constructions ne faisant pas référence à un style architectural défini doivent se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Leur composition générale, la proportion de leurs baies, le traitement de leur « épiderme » feront soit:

- référence aux constructions environnantes;
- prendre en compte autant que faire se peut les trois règles régissant les constructions neuves. L'aménagement ou l'extension des constructions existantes doit respecter ainsi :
  - l'expression d'un soubassement,
  - le traitement d'un corps de façade dans lequel les pleins dominent les vides qui seront, en général, plus hauts que larges,
  - la conservation d'un couronnement, constitué soit par une couverture, soit par un acrotère, étant entendu que dans les deux cas la limite entre le corps de façade et le couronnement est marquée soit par une avancée de toiture, soit par une corniche.

#### **UL.4.4. Règles spécifiques à toutes les constructions**

---

##### **UL.4.4.1. Ouvrages vitrés – Auvent – Jardin d'hiver – Véranda**

Les constructions peuvent comporter dans leur composition un petit volume vitré en couverture et en façade à condition qu'il participe au volume général du bâti. Les menuiseries de ce volume vitré doivent être en accord pour leur rythme, leurs matériaux, leurs sections, leurs dimensions, avec l'ensemble des menuiseries de la construction.

#### **UL.4.4.2. Antennes**

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en retrait des façades et des bords des toitures. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

#### **UL.4.4.3. Clôtures**

Les clôtures sur le domaine public doivent être pleines sur 1/3 au plus de leur surface et avoir une hauteur de 2 m environ.

#### **UL.4.4.4. Nuancier**

La coloration des façades et de leurs accessoires doit être choisie dans la gamme du nuancier déposé au Service de l'Urbanisme de la Ville.

### **UL.4.5. Règles spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

---

#### **UL.4.5.1. Dispositions générales**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les autres occupations du sol destinées au même usage ne doivent pas 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.

Si l'affectation ou la destination des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif permet de distinguer celles-ci des autres constructions de la zone, la volumétrie, l'aspect, les matériaux retenus pour ces édifices destinés à recevoir du public doivent traduire, rendre compte de cette singularité, tout en contribuant à la valorisation urbaine et architecturale des espaces publics et des espaces privatifs de la zone dans laquelle ils s'insèrent.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements.

La signalétique doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur; elle doit faire partie intégrante du ou des constructions projetées.

### **UL.4.5.2. Toitures**

Si les toitures et couvertures des bâtiments sont des éléments de l'intégration des constructions au quartier et plus largement à l'environnement, elles sont aussi des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir « l'image » des constructions et du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la « cinquième façade » d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, de façon à offrir un aspect harmonieux.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité.

Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées...

### **UL.4.5.3. Aspect des matériaux**

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux types briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...), à moins que leur appareillage ne fasse l'objet d'un calepinage étudié.

Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façades extérieures ne peuvent être que des bétons architectoniques qui feront l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier : granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les bardages doivent faire l'objet d'une étude préalable de coloration.

## **Article UL.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **UL.5.1. Traitement des espaces libres**

---

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues, et tout particulièrement en limite de la zone naturelle.

Les parcs à matériel à l'air libre doivent être dissimulés par des plantations.

En cas d'abattage d'arbre nécessité par l'opération, des remplacements peuvent être exigés.

Les espaces de stationnement doivent être végétalisés et traités en revêtements perméables.

## **UL.5.2. Espaces verts**

---

30% de la surface totale du terrain sera traitée en espaces verts.

## **Article UL.6 : Stationnement**

### **UL.6.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules de tourisme est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès.

La superficie des places de stationnement nécessaires tant pour le personnel que pour les visiteurs ne peut être inférieure à 30 % de la surface de plancher des constructions.

En outre, toutes dispositions doivent être prises pour rechercher sur chaque terrain les emplacements nécessaires au stationnement, aux manœuvres, opérations de chargement et de déchargement et aux manutentions afin qu'il n'en résulte aucun encombrement de la voie publique.

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain situé dans la zone et prévu à cet effet.

Dans le cadre d'aménagement des constructions existantes sans création de logements, il peut être prévu un emplacement de stationnement de véhicules par logement minimum.

Toutefois, s'il y a création de logements supplémentaires, les dispositions l'article 6.2. s'appliquent.

### **UL.6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

---

Equipements d'intérêt collectif et services publics	▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
---	---

### **UL.6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

---

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;

- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

La dimension des places de stationnement pour les deux-roues motorisés ne pourra être inférieure à 1,4m x 2m.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article UL.7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### UL.7.1. Accès et voirie

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

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

## **UL.7.2. Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

---

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Les constructions doivent être pourvues de locaux suffisamment dimensionnés pour accueillir les conteneurs pour déchets ménagers et assimilables et pour le tri sélectif.

Ces locaux doivent être situés de manière à faciliter la gestion des déchets par les personnes concernées et la sortie des conteneurs pour la collecte. Ils devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Pour les nouvelles constructions de plus de 3 logements, une aire de stockage d'ordures ménagères devra figurer au plan masse. Celle-ci devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

## **Article UL.8 : Desserte par les réseaux**

### **UL.8.1. Eau**

---

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### **UL.8.2. Assainissement**

---

#### **UL.8.2.1. Réseau unitaire**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP) au réseau existant. Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et un branchement reliera le regard EU au réseau unitaire. Les EP se déversent dans les EU.

#### **UL.8.2.2. Réseau séparatif**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP). Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et chacun doit être raccordé aux réseaux existants.

### **UL.8.2.3. Réseau partiellement séparatif (existence d'un EU mais pas d'EP)**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une seule canalisation EU au réseau existant. Un regard de visite doit être créé en limite intérieure de propriété. Les EP doivent être traitées de manière autonome.

Sur toute la commune, l'infiltration directe des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle, afin de limiter le risque de surcharge des réseaux collectifs.

Pour le rejet d'eaux pluviales dans le réseau, le débit de fuite maximal imposé par le règlement d'assainissement du SIAAP devra être respecté : 1L/s/ha pour une pluie de retour décennal.

### **UL.8.3. Autres réseaux**

---

Lorsque lesdits réseaux sont enterrés, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

## Zone UZ

---

Cette zone correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée de « l'entrée de Maisons ».

Conformément au rapport de présentation, il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée à la réalisation de logements, d'activités, d'artisanats, de bureaux, de commerces, d'équipements hôteliers, de services, d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

En outre, une partie de la zone est concernée par le PPRI.

Cette zone comprend en outre :

- un secteur UZa, destiné à accueillir des équipements touristiques

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

---

### Article UZ.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### UZ.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

---

Dans zone UZ sont interdits :

- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanes.

Dans le secteur UZa :

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UZ.1.2.

#### UZ.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

---

Dans la zone UZ sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur exigence de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
- La reconstruction des constructions sinistrées.

- Les constructions destinées aux commerces et activités de service, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction, avec l'aménagement paysager des espaces libres ou qu'ils répondent aux obligations en matière de crue.
- Les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6.g du dossier).
- Dans les secteurs affectés par le bruit, délimités par arrêté préfectoral (annexe 6.e du dossier), les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le secteur UZa :

- Les hôtels, résidence de tourisme et structures para-hôtelières à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

## **Article UZ.2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Axes commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme) identifiés sur le document graphique :

Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaires commerciaux » dans l'ensemble de la zone UA, secteurs compris, et identifiés sur le document graphique par un linéaire violet, est interdit.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination commerciale devra être prévu dans la nouvelle construction.

Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

**Se référer aux dispositions communes à toutes les zones – section IV**

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **Article UZ.3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UZ.3.1. Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 75 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **UZ.3.2. Hauteur des constructions**

---

##### **UZ.3.2.1. Gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie et modalités du calcul de la hauteur**

Le point d'attache du gabarit enveloppe est pris au niveau du sol naturel au milieu de la façade sur rue, ou sur cour ou jardin pour les bâtiments ne donnant pas sur la rue.

Pour les constructions dont la façade est perpendiculaire à la pente : le point d'attache du gabarit enveloppe est pris au sol naturel au droit de la façade sur rue ou sur cour ou jardin pour les bâtiments ne donnant pas sur la rue, quel que soit le sens de la pente du terrain.

Le gabarit enveloppe est constitué d'une verticale de façade, d'une oblique de pente et d'une horizontale limitant la hauteur du couronnement.

Le gabarit-enveloppe des constructions ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, les bandeaux, corniches et autres décors, ainsi que les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m et qu'ils soient situés à 3 m en retrait du plan de la façade sur voie, sur cour et jardin. Les canalisations de V.M.C ne peuvent pas être à l'air libre.

##### **UZ.3.2.2. Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe qui se compose de :

- Une verticale de gabarit limitée par une horizontale située à 18 m maximum du niveau du sol
- Une verticale de façade d'une hauteur de 15 m au plus.

##### **UZ.3.2.3. Dispositions particulières**

Des dérogations sont possibles pour la préservation de la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent ainsi qu'une harmonisation avec les constructions voisines.

### **UZ.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **UZ.3.3.1. Dispositions générales**

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement par rapport aux emprises publiques, ou en retrait.

Les constructions peuvent surplomber les voiries, d'un bord à l'autre sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité.

Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé.

#### **UZ.3.3.2. Dispositions particulières**

Des dérogations sont possibles pour la préservation de la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent ainsi qu'une harmonisation avec les constructions voisines.

Les saillies sont autorisées par rapport au plan de la façade, dans les conditions suivantes :

- elles ne dépassent pas sur l'espace public
- elles n'apparaissent qu'à partir de 4,30 m du niveau du trottoir ou du sol fini,

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

### **UZ.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **UZ.3.4.1. Dispositions générales**

Les constructions peuvent s'implanter :

- en limites séparatives,
- en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ( $L = H/2$  mini 4m), ou de 8m en cas de baie de pièce principale.

#### **UZ.3.4.2. Dispositions particulières**

Sont admis à des distances moindres que celles prévues à l'article 3.4.1 :

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- les constructions en sous-sol sans condition de distance; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.
- les rampes d'accès aux garages en sous-sol, sans condition de distance.

### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

## **UZ.3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

### **UZ.3.5.1. Dispositions générales**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance entre elles soit égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4 m.

Cette distance minimale est portée à 8 m pour les parties de constructions qui comportent des baies de pièce principale.

### **UZ.3.5.2. Dispositions particulières**

Sont admis à des distances moindres que celles prévues aux 3.5.1 :

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- Les constructions en sous-sol sans condition de distance ; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.

### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour l'application de normes de sécurité.

## **Article UZ4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UZ.4.1. Règles générales**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est interdit.

## **UZ.4.2. Règles spécifiques aux constructions nouvelles**

---

### **UZ.4.2.1. Composition urbaine**

Chaque construction nouvelle doit, par son volume mis en œuvre, participer au maintien des rythmes et de la silhouette urbaine générale dans lequel il se situe.

### **UZ.4.2.2. Architecture**

Toute architecture témoignant d'une réelle recherche architecturale, en lien avec le paysage environnant, est acceptable dans la zone. Toute architecture faisant référence à un style doit utiliser avec minutie les règles de composition et de décor de ce style : proportions, dimensions, gabarit, matériaux et détails ornementaux.

### **UZ.4.2.3. Composition volumétrique**

La composition volumétrique de la construction s'étage en trois parties distinctes:

- un soubassement servant d'assise au volume, pouvant se développer dans la hauteur du rez de chaussée, ou dans la hauteur de la devanture commerciale, ou simplement dans la hauteur d'un stylobate.
- un corps de façade, partie centrale de la composition. Etant d'abord un ouvrage de maçonnerie, il doit donner le rythme des percements et affirme plutôt des verticales où les pleins sont plus importants que les vides. Les percements doivent toujours être verticaux. Les façades traitées comme des ossatures vitrées sont interdites. Sont également interdits les balcons totalement en saillie et les volets repliables en tableau.
- les couvertures doivent être couvertes de matériaux d'aspect tuiles plates (au moins 50 au m<sup>2</sup>) de coloration ocre tirant sur le rouge et non sur le brun, d'aspect ardoise naturelle, zinc ou cuivre.

Les souches de cheminées doivent être maçonnées.

Sont interdits:

- les chiens assis de plus de un mètre de largeur
- les bardeaux d'asphalte, les matériaux en plaques ondulées ou non, les bacs autoportants
- les installations V.M.C (ventilation mécanique contrôlée) à l'air libre sur le couronnement.

## **UZ.4.3. Règles spécifiques aux constructions existantes**

---

### **UZ.4.3.1. Volume général**

La recherche du respect des proportions existantes doit être la règle.

#### **UZ.4.3.2. Murs et façades**

Les pleins doivent rester nettement plus importants que les vides.

Les ouvertures, plus hautes que larges, doivent conserver leurs proportions.

L'ajout de balcons est interdit.

## **Article UZ.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **UZ.5.1. Traitement des espaces libres**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain libre, sachant que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces libres réservés pour le stationnement doivent impérativement être traités en revêtements perméables.

### **UZ.5.2. Espaces verts**

---

15% de la surface totale du terrain devra être traité en espaces verts.

## **Article UZ.6 : Stationnement**

### **UZ.6.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

---

#### **UZ.6.1.1. Modalités d'application**

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

#### **UZ.6.1.2. Modalités de calcul**

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

### UZ.6.1.3. Conditions de réalisation

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

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un 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.

Dans le cadre d'aménagement des constructions existantes sans création de logements, il peut être prévu un emplacement de stationnement de véhicules par logement minimum.

Toutefois, s'il y a création de logements supplémentaires, les dispositions l'article 6.2. s'appliquent, **autant pour les logements créés que pour les logements existants même s'ils ne sont pas modifiés.**

### UZ.6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Logement</u></p> <p>Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Pour toute construction à destination d'habitation située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 place par logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li><li>- 1,2 places par logement de 40 m<sup>2</sup> à moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li><li>- 1,5 places par logement de 60 m<sup>2</sup> à moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement de 100 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- pour les logements d'une surface de plancher unitaire supérieure à 200 m<sup>2</sup> : une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 0.5 place de stationnement par logement.</li> <li>- Pour toute construction à destination d'habitation située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.</li> </ul>
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <p>La surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement</p> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <p>1 place de stationnement par chambre ou par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Pour toute construction à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par 45m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum</p> <p>Pour toute construction à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire située à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par 55m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum</p>

### **UZ.6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

La dimension des places de stationnement pour les deux-roues motorisés ne pourra être inférieure à 1,4m x 2m.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article UZ.7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### UZ.7.1. Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent

desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

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

## **UZ.7.2. Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

---

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Les constructions doivent être pourvues de locaux suffisamment dimensionnés pour accueillir les conteneurs pour déchets ménagers et assimilables et pour le tri sélectif.

Ces locaux doivent être situés de manière à faciliter la gestion des déchets par les personnes concernées et la sortie des conteneurs pour la collecte. Ils devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Pour les nouvelles constructions de plus de 3 logements, une aire de stockage d'ordures ménagères devra figurer au plan masse. Celle-ci devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

## **Article UZ.8 : Desserte par les réseaux**

### **UZ.8.1. Eau**

---

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### **UZ.8.2. Assainissement**

---

#### **UZ.8.2.1. Réseau unitaire**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP) au réseau existant. Deux regards doivent être créés en limite

intérieure de propriété et un branchement reliera le regard EU au réseau unitaire. Les EP se déversent dans les EU.

#### **UZ.8.2.2. Réseau séparatif**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP). Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et chacun doit être raccordé aux réseaux existants.

#### **UZ.8.2.3. Réseau partiellement séparatif (existence d'un EU mais pas d'EP)**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une seule canalisation EU au réseau existant. Un regard de visite doit être créé en limite intérieure de propriété. Les EP doivent être traitées de manière autonome.

Sur toute la commune, l'infiltration directe des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle, afin de limiter le risque de surcharge des réseaux collectifs.

Pour le rejet d'eaux pluviales dans le réseau, le débit de fuite maximal imposé par le règlement d'assainissement du SIAAP devra être respecté : 1L/s/ha pour une pluie de retour décennal.

#### **UZ.8.3. Autres réseaux**

---

Lorsque lesdits réseaux sont enterrés, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

# Zones naturelles

## Zone N

---

Conformément au rapport de présentation, cette zone est constituée d'espaces verts dont le maintien est la règle. Elle concerne les jardins du Château, des terrains d'entraînement hippique, des réserves du Parc, des terrains supportant des installations sportives, les Berges de Seine, l'Île de la Commune et la partie de l'Île Laborde située sur la Commune et le cimetière communal.

En outre, une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise (PPRI).

Cette zone comprend en outre :

- Un secteur Na qui recouvre :
  - dans le parc :
    - Des terrains d'entraînement destinés aux activités hippiques situés au Nord-Ouest du territoire communal (ronds Boileau, Poniatowski ...)
    - Le champ de courses situé le long des Berges de Seine.
  - le long des Berges de Seine :
    - - le « bout de l'île de la Commune », une partie de l'Île Laborde située sur la commune de Maisons-Laffitte, et les Berges de Seine qui constituent une zone d'intérêt récréatif et/ou paysager et/ou écologique.
- Un secteur Nb : qui comprend le cimetière communal.
- Un secteur Nc : il comprend :
  - une partie située entre la rue du Bac, la rue de la Digue et la Z.A.C de l'Entrée de Maisons; destinée à recevoir des bâtiments pour les sports et les loisirs, du stationnement pour les usagers du secteur et des logements de gardiennage
  - une partie situé dans le Parc; destinée à accueillir des équipements sportifs et récréatifs.
- Un secteur Nd : qui couvre le camping de l'Île de la Commune, ainsi qu'une partie de l'Île Laborde qui pourrait faire l'objet de son extension.

# **SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

---

## **Article N. 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

### **N.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

---

Dans l'ensemble la zone N y compris les secteurs Na, Nb, Nc et Nd, sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N.1.2.

Dans le secteur Na uniquement, sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les installations et travaux divers, dans une bande de 50 mètres à compter de la lisière du massif de Saint-Germain en Laye.

### **N.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

---

Dans la zone N, y compris les secteurs Na, Nb, Nc et Nd sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement des espaces libres pour la mise en valeur du paysage.
- Les installations et travaux divers sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone.
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre.
- La rénovation, l'entretien des logements de gardiennage existants, sous réserve qu'elle demeure compatible avec le caractère naturel de la zone.
- Les constructions sur buttes artificielles uniquement en cas de mise hors d'eau des crues.
- Les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6.g du dossier).
- Dans les secteurs affectés par le bruit, délimités par arrêté préfectoral (annexe 6.e du dossier), les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales.

Dans la zone N, hors secteur, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Dans le secteur Na, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sportif et hippique.

Dans le secteur Nb, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au cimetière.

Dans le secteur Nc, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sportif et de loisirs.

Dans le secteur Nd, sont autorisés sous conditions :

- La création d'aires de jeux, sous réserve d'une bonne insertion paysagère en respect avec le caractère naturel de la zone et dont la surface n'excèdera pas 400 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nd, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au camping.
- Les aménagements d'amélioration des installations existantes sur l'île de la Commune, dans la limite de 40 nouvelles Habitations Légères de Loisirs et résidences mobiles.
- Sur l'île Laborde, la création de 40 nouveaux emplacements, incluant 10 nouvelles Habitations Légères de Loisirs; ainsi que la création des blocs sanitaires nécessaires. Ces nouvelles installations bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif, qui assurera une intégration à l'environnement naturel, en respect avec sa sensibilité.
- La création d'une aire ludique sous réserve d'une bonne insertion paysagère en respect avec le caractère naturel de la zone et dont la surface n'excèdera pas 400 m<sup>2</sup>.

## **Article N.2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **Article N.3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **N.3.1. Emprise au sol**

---

##### Dans la zone N :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 1 % de la surface de l'îlot de propriété.  
Cas des équipements collectifs répertoriés en annexe a. du règlement : l'emprise au sol n'est pas réglementée.

##### Dans le secteur Na :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 3 % de la surface de l'îlot de propriété.  
Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

##### Dans les secteurs Nb et Nc :

Non réglementé.

##### Dans le secteur Nd :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 3 % de la surface de l'îlot de propriété.

#### **N.3.2. Hauteur des constructions**

---

##### **N.3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, les bandeaux, corniches et autres décors, ainsi que les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m et qu'ils soient situés à 3 m en retrait du plan de la façade sur voie, sur cour et jardin. Les canalisations de V.M.C ne peuvent pas être à l'air libre.

##### **N.3.2.2 Dispositions générales**

##### Dans la zone N :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m. Toutefois, la hauteur des constructions techniques nécessaires aux activités hippiques et sportives doit s'insérer dans celle des installations existantes situées à proximité du projet.

Dans les secteurs Na et Nd :

Les constructions existantes d'une hauteur supérieure à 7m peuvent être réhabilitées dans la limite du respect des autres règles applicables à la zone.

Dans le secteur Nc :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7m.

### **N.3.2.3 Dispositions particulières**

Des dérogations sont possibles pour :

- intégrer des éléments techniques,
- la préservation de la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent,
- une harmonisation avec les constructions voisines.

## **N.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **N.3.3.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6,50 m de l'alignement.

Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé.

### **N.3.3.2 Dispositions particulières**

Des dérogations sont possibles pour intégrer des éléments techniques.

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

## **N.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **N.3.4.1 Dispositions générales**

Dans la zone N y compris les secteurs Na, Nc et Nd :

Les constructions doivent être distantes d'au moins 6m des limites séparatives.

Dans le secteur Nb :

Les constructions peuvent être construites :

- en limites séparatives,
- ou doivent être distantes d'au moins 2,50 m des limites séparatives.

### **N.3.4.2 Dispositions particulières**

Sont admis à des distances moindres que celles prévues au 3.4.1:

- les jours, sans condition de distance.
- les châssis en combles, sans condition de distance, si leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- les constructions en sous-sol sans condition de distance ; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.
- les annexes indépendantes de la construction principale, comprenant un niveau et une toiture, peuvent être admises implantées en limite séparative.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

### **N.3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

#### **N.3.5.1. Dispositions générales**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m.

Cette distance est portée à 8 m minimum pour les parties de construction qui comportent des baies de pièces principales.

#### **N.3.5.2. Dispositions particulières**

Sont admis à des distances moindres que celles prévues au 3.5.1:

- les jours, sans condition de distance;
- les châssis en combles à la condition que leur base se trouve à 1,90 m de hauteur au moins par rapport au plancher.
- les constructions en sous-sol sans condition de distance; néanmoins, le sol naturel doit-être reconstitué.

### **N.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

Non réglementé.

## **Article N.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **N.4.1. Règles générales**

---

L'autorisation de bâtir peut 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est interdit.

### **N.4.2. Règles spécifiques aux constructions nouvelles**

---

Chaque volume se compose de trois éléments: Un soubassement, qui porte le volume; un corps de façade, qui donne le rythme des percements; un couronnement, qui crée une silhouette en relation avec le paysage dans lequel elles s'insèrent.

### **N.4.3. Règles spécifiques aux constructions existantes**

---

Toute construction faisant référence à un style d'architecture codifié doit utiliser avec minutie les règles de composition de ce style.

Les constructions ne faisant pas référence à un style architectural défini doivent se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Leur composition générale, la proportion de leurs baies, le traitement de leur «épiderme» feront soit:

- référence aux constructions environnantes;
- prendre en compte autant que faire se peut les trois règles régissant les constructions neuves. L'aménagement ou l'extension des constructions existantes doit respecter ainsi:

- l'expression d'un soubassement,
- le traitement d'un corps de façade dans lequel les pleins dominent les vides qui seront, en général, plus hauts que larges,
- la conservation d'un couronnement, constitué soit par une couverture, soit par un acrotère, étant entendu que dans les deux cas la limite entre le corps de façade et le couronnement est marquée soit par une avancée de toiture, soit par une corniche.

#### **N.4.4. Règles spécifiques à toutes les constructions**

##### **N.4.4.1. Ouvrages vitrés – Auvent – Jardin d'hiver – Véranda**

Les constructions peuvent comporter dans leur composition un petit volume vitré en couverture et en façade à condition qu'il participe au volume général du bâti. Les menuiseries de ce volume vitré doivent être en accord pour leur rythme, leurs matériaux, leurs sections, leurs dimensions, avec l'ensemble des menuiseries de la construction.

##### **N.4.4.2. Clôtures**

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

###### Clôtures sur voie :

Les clôtures doivent être à claire-voie avec une hauteur maximale de 2 m.

Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé.

###### Clôtures entre les propriétés :

La hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

##### **N.4.4.3. Nuancier**

La coloration des façades et de leurs accessoires doit être choisie dans la gamme du nuancier déposé au Service de l'Urbanisme de la Ville.

## **Article N.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### **N.5.1. Traitement des espaces libres**

---

Dans la zone N y compris les secteurs Na, Nb et Nd:

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

En zone Nd, l'ensemble des nouveaux aménagements du camping devront bénéficier d'un traitement paysager compatible avec le caractère naturel de la zone. Celui-ci privilégiera une végétalisation optimale, avec des essences locales et respectera des principes de gestion écologiques.

Dans le secteur Nc :

Les espaces libres de toutes constructions doivent être plantés et entretenus, en particulier la marge de recul reçoit un arbre au moins pour 15 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### **N.5.2. Espaces verts**

---

Non règlementé.

## **Article N.6 : Stationnement**

### **N.6.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

---

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 emplacements par logement.

Sur les terrains destinés aux activités hippiques, des emplacements nécessaires doivent être réservés pour assurer toutes les opérations de chargement ou manutention, sans encombrer la voie publique.

En outre, doit être également assuré sur ledit terrain, le stationnement des véhicules des employés, usagers, clients ou visiteurs.

Pour les écuries :

- 1 emplacement pour 5 boxes.

Pour les équipements sportifs et de loisirs :

- le stationnement doit être adapté aux besoins des équipements.

## **N.6.2. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

---

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins

La dimension des places de stationnement pour les deux-roues motorisés ne pourra être inférieure à 1,4m x 2m.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## **SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

### **Article N.7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **N.7.1. Accès et voirie**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

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

## **Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

---

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers et assimilables afin d'éviter tout encombrement sur la voie publique.

## **Article N.8 : Desserte par les réseaux**

### **N.8.1. Eau**

---

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### **N.8.2. Assainissement**

---

#### **N.8.2.1. Réseau unitaire**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP) au réseau existant. Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et un branchement reliera le regard EU au réseau unitaire. Les EP se déversent dans les EU.

#### **N.8.2.2. Réseau séparatif**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par deux canalisations souterraines (EU et EP). Deux regards doivent être créés en limite intérieure de propriété et chacun doit être raccordé aux réseaux existants.

#### **N.8.2.3. Réseau partiellement séparatif (existence d'un EU mais pas d'EP)**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une seule canalisation EU au réseau existant. Un regard de visite doit être créé en limite intérieure de propriété. Les EP doivent être traitées de manière autonome.

Sur toute la commune, l'infiltration directe des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle, afin de limiter le risque de surcharge des réseaux collectifs.

Pour le rejet d'eaux pluviales dans le réseau, le débit de fuite maximal imposé par le règlement d'assainissement du SIAAP devra être respecté : 1L/s/ha pour une pluie de retour décennal.

### **N.8.3. Autres réseaux**

---

Lorsque lesdits réseaux sont enterrés, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

# Annexes

## Annexe a

### Liste des parcelles qui permettent l'accueil d'équipements collectifs à la date d'approbation du PLU

Zones	Parcelles	Equipements
UD	A06	Castel Fleuri – 6 avenue du Général Leclerc
UD	A0113	Holly Trinity Church – 15 avenue Carnot
UE	A030	Hôpital des Courses -19 bis avenue Eglé
UE	AN113	Salle Malesherbes – Avenue Malesherbes
UE	AN153	Crèche Municipale – 17 bis avenue Lavoisier
UE	AN81	Association Syndicale autorisée du Parc – 13 avenue Cuvier
UH	AC1	Salle Montesquieu – 9 avenue Desaix
UH	AP43	Groupes Primaires et Maternelles Colbert et Mansart
UH	AR19	Réserve Montebello à destination d'équipement collectif ER n°3– avenue Montebello – Ecole Maternelle Montebello – avenue Montebello
UH	AR31	Paroisse Notre-Dame de la Croix – avenue Masséna
UH	AP230	M.G.E.N. – Talma – 1 avenue Molière
UH	AR51	Ermitage – 46 avenue Eglé
UH	AP7	Ermitage – 3 square Grety
UH	AP82	Résidence du Parc – 2 place Sully
UH	AP5	23 bis avenue Eglé
UH	AP79	Résidence Les Villandières – 5 avenue Favart
UHP	AB43	Ecole des Lads Jockeys – CFA des Métiers de l'horticulture et du cheval – avenue Desaix
ND	A0102	Château de Maisons-Laffitte – avenue Carnot

## Annexe b

---

### Règles spécifiques à l'ordonnancement de l'avenue de Longueil Figures de référence

Figure 1 – Façade ordonnancée de trois éléments superposés

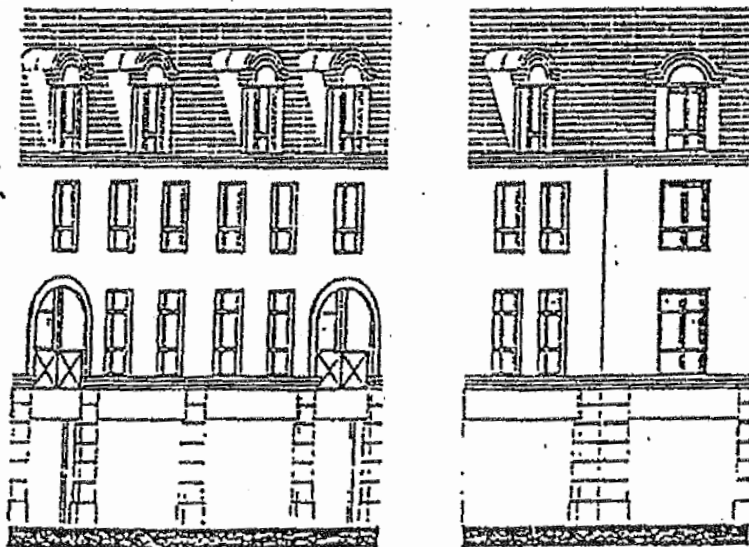


Figure 2 – Volume rotule

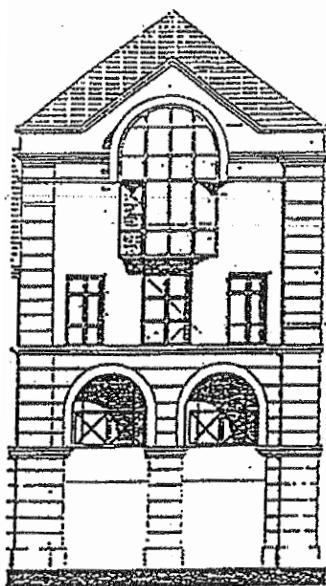


Figure 3 – Soubassement avec entresol

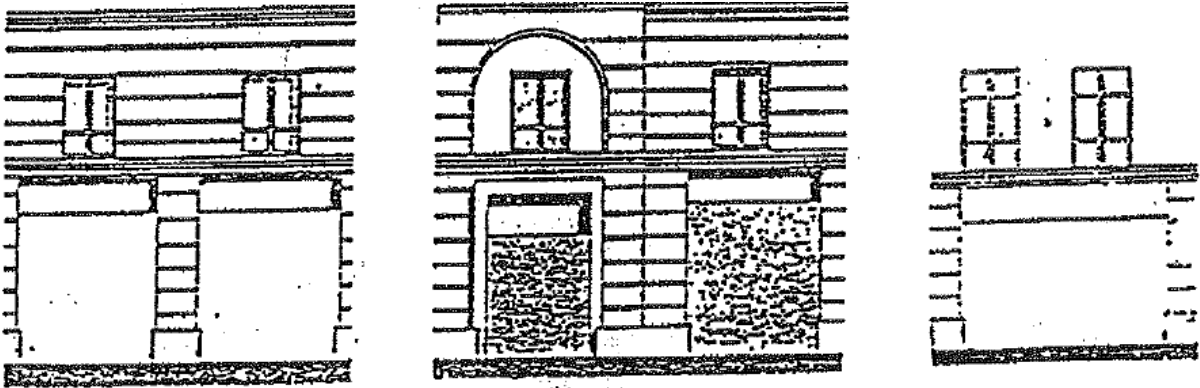


Figure 4 – Entrées d'immeubles

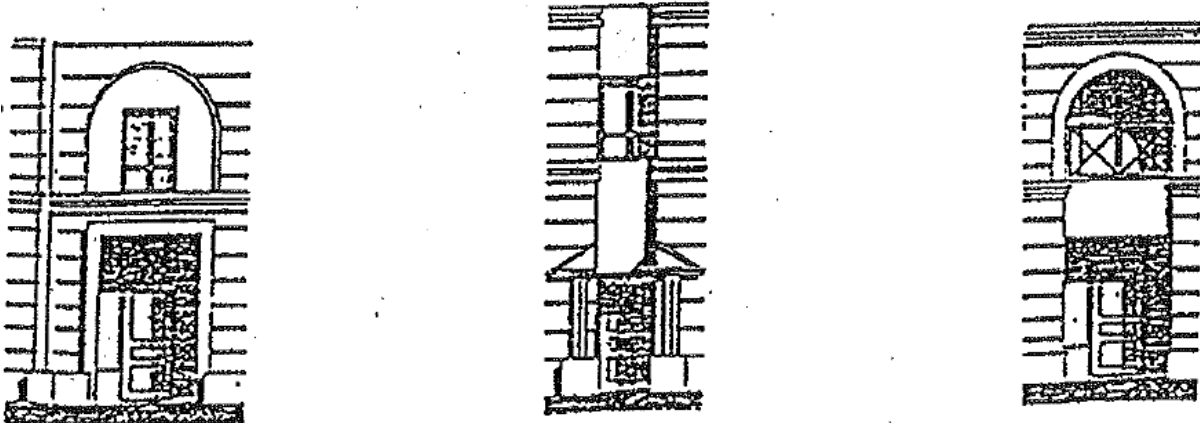


Figure 5 – Commerces

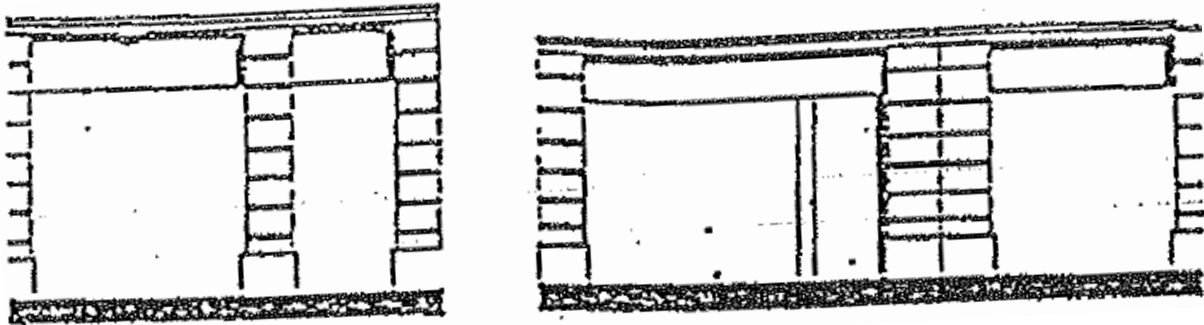


Figure 6 – Fenêtres

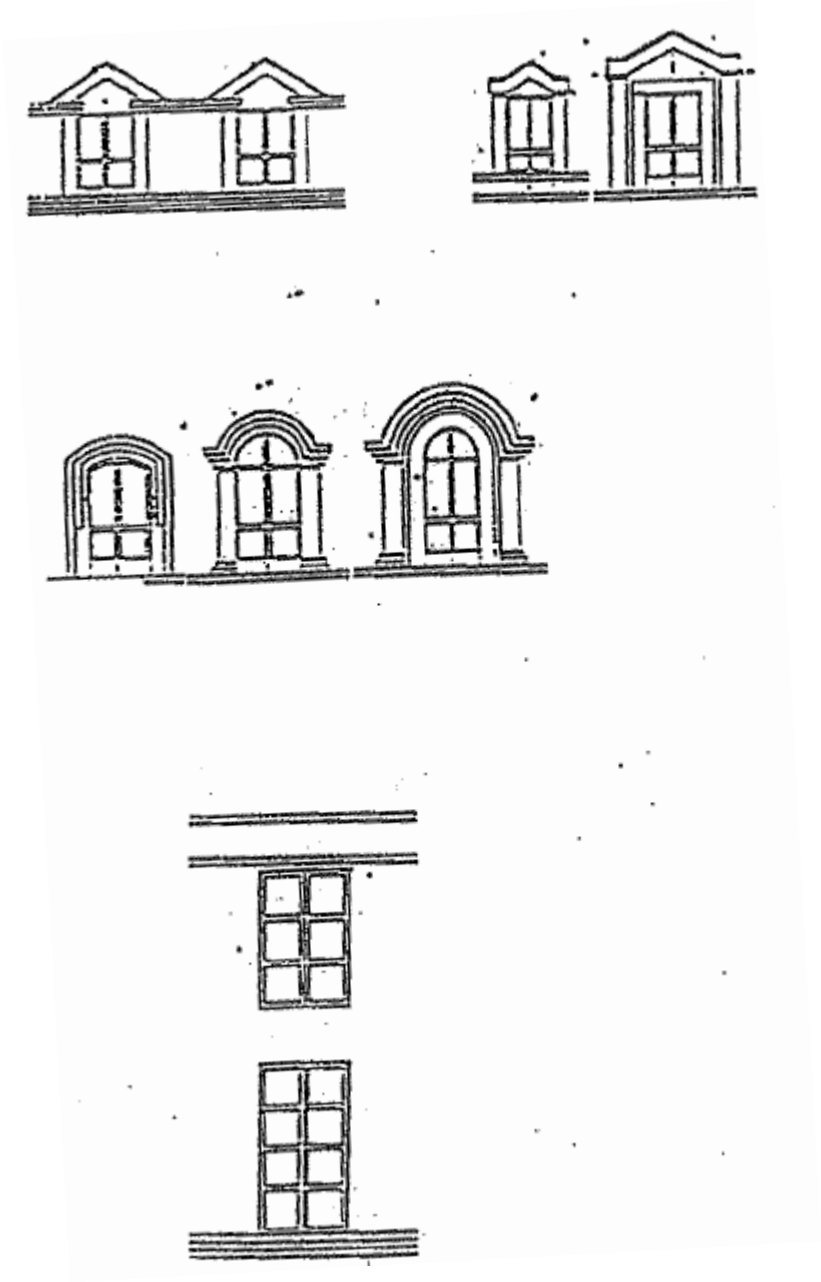


Figure 7 – Oriels et balcons

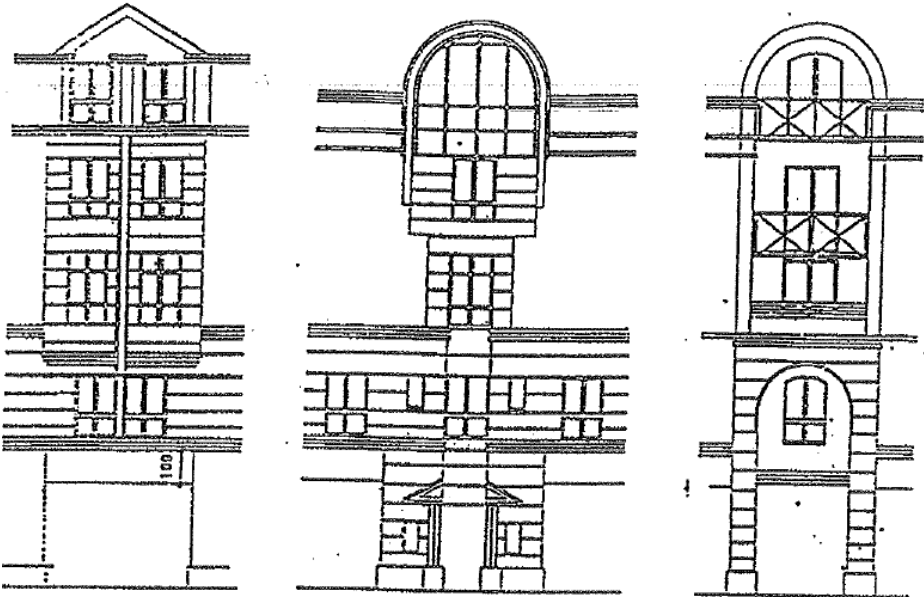
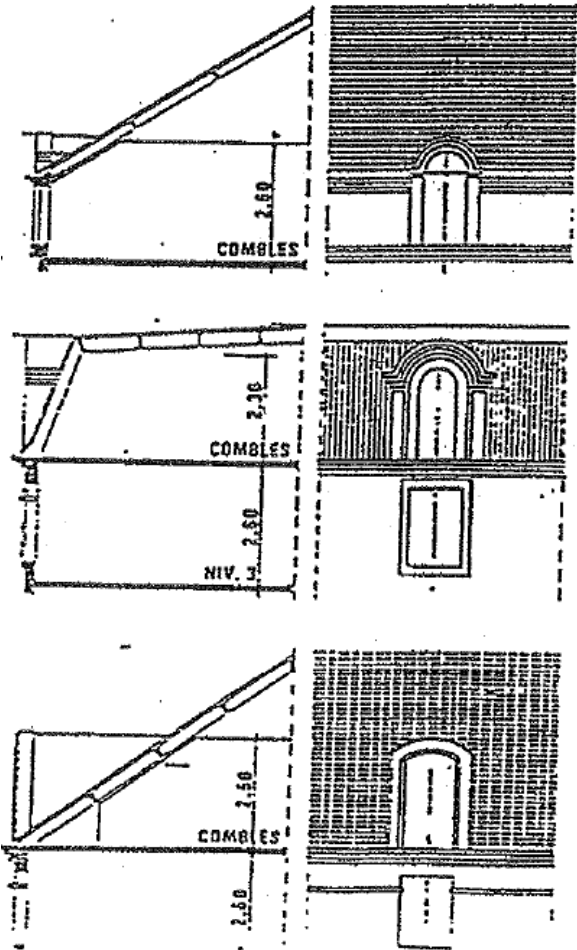


Figure 8 – Couronnement



## Annexe c

### Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Références cadastrales	Surface (m <sup>2</sup> )
1	Aménagement de voirie et de stationnement	Commune	AK 175, 262, 263, 264, 265, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305 - Partie de la rue Johnson comprise entre le Chemin de la Digue et la limite entre les parcelles AK265 et AK 73	5 468
2	Création d'une voie de desserte de l'îlot Longueil entre les rue Jean Mermoz et rue du Fossé	Commune	AM 234, 235, 245, 248, 257, 517, 522, 523, 558	1 141
3	Equipement collectif	Commune	AR 19p	7 134
4	Espaces verts et récréatifs	Commune	AK 322, 324, 327, 326, 329, 328, 331, 330, 188, 189, 190, 191, 343, 342, 341, 345, 344, 347, 346, 349, 348, 351, 350, 353, 352, 355, 354, 380, 379, 382, 381.	14 534
5	Espaces verts et récréatifs	Commune	AK 251, 250, 252, 253, 254, 257, 256, 259, 258, 90	3 428

## Annexe d

---

### Éléments de patrimoine à protéger

## Annexe e

### Emprise des voies communales situées en totalité ou en partie dans le périmètre de la zone UA et de ses sous-secteurs

Désignation de la voie	Emprise actuelle
Rue d'Achères	8 m
Rue d'Alsace	7m
Rue de l'Ancienne Mairie	6 m
Rue des Canus	7m
Rue Champion	8 m
Rue du Chemin Vert	6 m
Rue du Clos Lainé	6 m
Rue des Côtes (entre la rue du Mesnil et la rue Johnson)	10 m
Rue Croix Castel	6/7m
Rue Etienne Péroux	7m
Rue du Fossé	8 m
Rue George V	8 m
Rue des Gravieres	6 m
Rue Guynemer	6 à 9 m
Rue Jean Mermoz	6 à 10 m avec alignement
Rue Laffitte	8 m
Rue de Lorraine	8 m
Rues Place du Marché	8 m
Rue Maréchal Gallieni	8 m
Rue Maréchal Foch	10 m
Rue Masson	7m
Rue de Mexico	8 m
Rue de la Muette	10 à 14 m
Rue Mugnier	8 m
Rue de la Passerelle	6 m
Rue Pasteur	8 m
Rue des Plantes	8 m

Désignation de la voie	Emprise actuelle
Rue du Prieuré	7 m
Rue Saint-Martin	4,40 m
Rue Saint-Nicolas	8 m
Rue Solférino	8 m
Passage du Tripot	4 m

### Emprise des voies départementales situées en totalité ou en partie dans le périmètre de la zone UA et de ses sous-secteurs

Désignation de la voie	Emprise actuelle
Avenue du Général de Gaulle (RD 308)	13 à 16 m
Avenue de Longueil (RD 308)	variable
Rue de Paris (RD308)	10 à 20 m
Avenue de Saint-Germain (RD 157)	8 à 12 m
Avenue de Verdun (RD 308)	20 m

### Voirie et emprise des voies communales nouvelles

Désignation de la voie	Emprise prévue
Création d'une voie de desserte intérieure à l'îlot Longueil	4 m à 12 m

**Plans d'alignement existants à la date d'approbation du PLU des voies communales**

DESIGNATION DE LA VOIE	EMPRISE ACTUELLE	EMPRISE FUTURE	VOIE A ALIGNEMENT	PLAN D'ALIGNEMENT	OBSERVATIONS
Rue des Côtes entre la rue du Mesnil et la rue Johnson	10 m	10 m	OUI	OUI	plan d'alignement approuvé le 7.12.1967 abandonné
Rue des Côtes à partir de la rue Johnson jusqu'à la limite de la commune	10m	12 m	en partie	OUI	plan d'alignement approuvé le 7.12.1967. Modifié
Rue Jean Mermoz entre la place du marché et l'avenue de Longueil	6m	10 m	NON	OUI	Plan d'alignement approuvé le 09.09.1968
Rue Jean Mermoz entre la place du marché et la rue P.Kreuscher	6m	8,50 m	NON	OUI	Plan d'alignement approuvé le 09.09.1968 Modifié