

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARLY-LE-ROI

- Règlement -



Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil Municipal le 12 décembre 2016
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée en Conseil Municipal le 18 décembre 2017
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée en Conseil Municipal le 06/02/2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION	5
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	9
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	14
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	15
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBa	29
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBb	45
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC (UCa)	59
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD	75
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHa- UHb	87
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHc	105
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ (UJa, UJb, UJc)	117
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UK	130
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL	146
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N) ..	157
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	1578
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N- N1	166
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N2	176
DÉFINITIONS ET ANNEXES	188

INTRODUCTION

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Marly-le-Roi.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et naturelles (N) repérées au document graphique.

Les zones urbaines (U)

- UA - Secteur gare et avenue de Saint-Germain. Ce secteur s'accompagne d'une OAP ;
- UBa et UBb correspond respectivement au secteur du Village et du hameau de Montval - Secteurs anciens dont l'aspect patrimonial est marqué, à préserver ;
- UC et UCa – quartiers d'habitat collectif ;
- UD – secteurs de projet : terrain de Montbâti. Ce secteur s'accompagne d'une OAP ;
- UH – Quartier résidentiels d'habitat principalement de type pavillonnaire avec des différenciations en matière d'organisation urbaine, d'implantation, de densité, de paysage. (UHa, UHa*, UHb, UHc). Le secteur UHa* fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- UJ – zones d'activités économiques composées de trois secteurs UJa (centre commercial des Grandes terres), UJb (Site Axa, qui comprend un sous-secteur UJB*), UJc (Vauillons) ;
- UK – Secteur patrimonial de l'avenue et de la place de l'Abreuvoir ;
- UL – zone d'équipements collectifs d'intérêt général ou de service public d'intérêt collectif.

Les zones Agricoles (A)

La zone A est dédiée à l'activité agricole.

Les zones Naturelles (N)

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers (notamment l'ensemble de la forêt de Marly) à préserver. Elle comprend le secteur N1 qui inclut des constructions, et notamment des équipements en zone naturelle ; la zone N2 est constituée d'habitations en zone naturelle.

Les autres mesures

Espaces boisés classés

En application des dispositions de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme les plans locaux d'urbanisme peuvent 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, des plantations d'alignements.

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme.

Le classement 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Éléments bâtis protégés - Espaces verts protégés

En application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à

protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Ces prescriptions sont fixées aux articles 11 et 13 des zones concernées.

En application des dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Ces prescriptions sont fixées aux articles 11 et 13 des zones concernées.

Le plan de zonage du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.

Par ailleurs, figurent aussi d'autres éléments mentionnés par l'article R 123-11, du Code de l'urbanisme dans la mesure où ils existent sur le territoire communal :

Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature ;

Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peuvent être imposés ou autorisés avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement ;

Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les 16 articles du PLU

Chaque zone du PLU comporte un règlement composé de 16 articles.

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère général de chacune des zones.

Les articles 1 et 2 permettent de définir ce qu'il est possible de construire

- *Article 1* : Les occupations ou utilisations du sol interdites
- *Article 2* : Les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les articles 3, 4 et 5 définissent les conditions techniques dans lesquelles le terrain est constructible

- *Article 3* : Les accès et voiries
- *Article 4* : La desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...)
- *Article 5* : La superficie minimale des terrains constructibles → La Loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé toute mention de superficie minimale des terrains. Cet article est donc « sans objet ».

Les articles 6 à 10 définissent les modalités architecturales et urbaines de l'implantation des constructions sur la parcelle

- Article 6* : L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7* : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8* : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9* : L'emprise au sol des constructions
- Article 10* : La hauteur maximale des constructions

Les articles 11, 12 et 13 fixent des obligations à respecter en matière de qualité des constructions, d'usage des espaces libres et de stationnement

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations

L'article 14 fixe une limite de constructibilité applicable à toute unité foncière de la zone qui est égale à la surface totale de surface de plancher constructible divisée par la surface de l'unité foncière

Article 14 : Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) → La Loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé toute mention du COS. Cet article est donc « sans objet ».

Les articles 15 et 16 définissent des obligations en termes de performance énergétique et en réseaux de télécommunication

Article 15 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Adaptations mineures

En application de l'article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, 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 dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Normes techniques applicables aux dimensions des places et aux accès aux aires de stationnement

Dimensions des places pour véhicules léger (-3,5t) :

Longueur : 5,00 mètres

Largeur : 2,50 mètres

Dégagement : 5,00 mètres

Largeur des accès pour les espaces de stationnement :

Sens unique : 2,50 mètres

Double sens : pour moins de 30 voitures : 3,50 mètres

A partir de 30 voitures : 5 mètres

Rampes :

Les rampes doivent être conçues de telle façon que les eaux de ruissellement s'écoulent sur le domaine public. La côte de nivellement des seuils des différents points d'accès devra être supérieure à l'axe de la voie.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Participation des constructeurs

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

Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif

- aux périmètres de travaux publics ;
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- à la réalisation de réseaux ;
- aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate auprès du maire.

Principe de désimperméabilisation des espaces publics

Toute opération d'aménagement ou de réaménagement d'espaces publics devra tendre, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle, vers une limitation de l'imperméabilisation, ou une désimperméabilisation des sols le cas échéant, et une végétalisation des espaces, sur plusieurs strates (arborée, arbustive et herbacée).

Règles de construction

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, .etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R111-8-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au Décret n°2015-1770 du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

Dispositions relatives aux zones humides

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides, il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

Dispositions particulières aux zones urbaines riveraines des axes considérés comme bruyants

L'arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre est entré en vigueur le 10 octobre 2000. Il classe les infrastructures routières nationales, départementales et communales, ainsi que les autoroutes, vis-à-vis du bruit.

Ce classement compte 5 catégories de nuisance sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante) et des modalités d'isolation acoustique leurs sont associées. La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles :

RN 186 (catégories 2 et 3)

RD 7 - Route de Saint-Cyr (catégories 3 et 4)

La RD 161 – Route de l'Étang (catégorie 4)
 La RD 386 – Route de Marly et avenue de l'Abreuvoir (catégories 3 et 4)
 La Voie ferrée (catégorie 4)

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m
65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

Ces dispositions s'appliquent de part et d'autre de la voie. A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique (informations utiles), les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Prescription concernant les canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc)

Marly-le-Roi est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses - canalisation Saint-Germain-en-Laye – L'Étang-la-Ville (GRT Gaz) diamètre 100 mm. La présence de canalisations engendre des limitations de la constructibilité des secteurs environnants. Ces restrictions sont définies en annexe du présent PLU.

Prévention du risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par ces risques, dont la carte est annexée au PLU (7.3 informations utiles), le constructeur doit :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (7.3 informations utiles) pour terrasser et fonder un ouvrage.

Prévention des risques liés aux anciennes carrières

La commune est citée dans l'arrêté préfectoral portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines en application de l'article R 111-3 du Code de l'urbanisme valant Plan de Prévention des Risques (loi 95-101 du 02/02/1995). Cet arrêté N°SE 2019-000084 du 15 avril 2019, porte approbation du plan de prévention des risques naturels-prévisibles de mouvements de terrain liés aux cavités abandonnées.

Protection des lisières de bois et forêts

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en

dehors des sites urbains constitués. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

Hors site urbain constitué :

toute construction nouvelle est interdite.

Sont autorisées les extensions des constructions existantes à hauteur de 20 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU (05/07/2004) à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf celles liées à une exploitation agricole ;

Site urbain constitué :

Au sein des limites d'un site urbain constitué, l'urbanisation en vue d'une restructuration ou d'une densification est autorisée. Toute urbanisation en direction du massif, à l'extérieur de ces limites, est en revanche proscrite.

Ces dispositions sont applicables dans la limite des règles de chacune des zones concernées.

Arbre remarquable à protéger

Le plan de zonage identifie des **arbres remarquables à protéger** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Dans un rayon de 10 m autour du pied d'un arbre repéré par les documents graphiques, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc) et des constructions sans fondations.

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la Ville.

Pour les arbres non identifiés au plan de zonage mais qui pourraient présenter un intérêt remarquable car entrant dans la définition de l'arbre remarquable en annexe, l'abattage est soumis à décision de la commune.

Alignement d'arbre à protéger

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un **alignement d'arbres** repéré sur le document graphique au titre de l'article L 151 23 du Code de l'urbanisme, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux d'aménagement, en application des articles R.421-23 (h) du code de l'urbanisme Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'alignement d'arbres.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA correspond au secteur gare et à l'avenue de Saint-Germain. Ce secteur s'accompagne d'une orientation d'aménagement et de programmation opposable.

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'industrie ;
 Les constructions à usage d'entrepôt sauf celles visées à l'article UA 2 ;
 Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets ;
 Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Tout aménagement ou projet de construction doit prendre en compte les prescriptions programmatiques, architecturales, paysagères et de composition urbaine inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Secteur gare – avenue de Saint-Germain » ;
 En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi, au besoin, au nombre entier supérieur ;
 Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m².

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que de collecte des ordures ménagères.

3-1 Les accès

3-1-1 Règle générale : la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à l'importance de l'opération.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-1- 2 Nombre d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

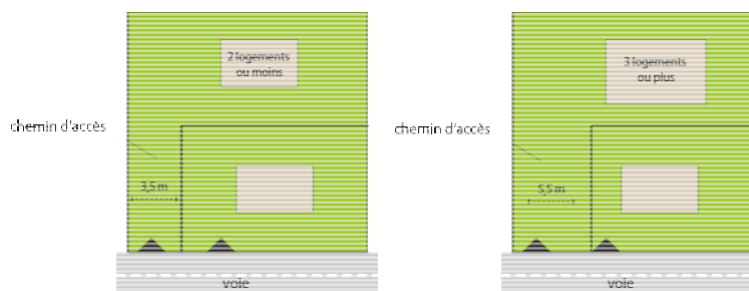
3-2 Les chemins d'accès

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de **3,50 mètres** sur toute sa longueur.

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une **largeur minimum de 5,50 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **3,50 mètres** dans l'un des cas suivants :

Lorsque le chemin d'accès est à sens unique,

Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur.



Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

3-3 Les entrées charretières

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement (cf. plan de zonage d'assainissement), un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Ecoulement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1 litre par seconde et par hectare, ou 1 litre par seconde pour les parcelles de superficie inférieure.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert doivent subir un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute opération conduisant à la création de 5 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers sur l'emprise du terrain, à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Quand la construction comprend des locaux à destination de commerce, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, le recul minimum est fixé à **4 mètres**.

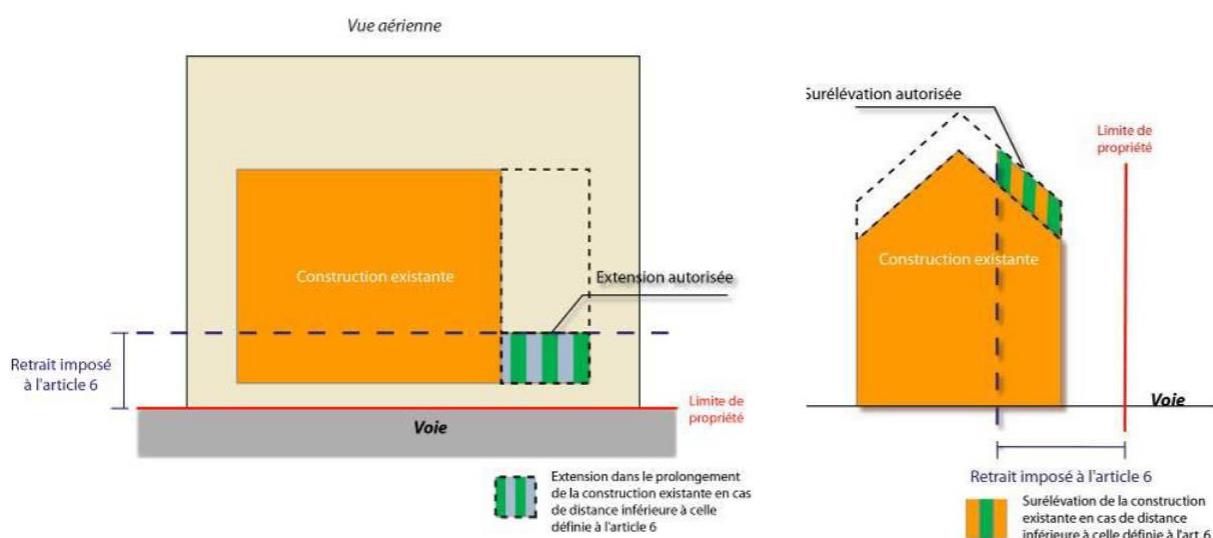
Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de reculement les aménagements d'entrées (escaliers, balcons, murets, perrons, rampes d'accès, débords de toit...), les piscines, ainsi que les constructions annexes (garages en particulier) sous réserve qu'ils ne génèrent pas des problèmes de sécurité d'accès depuis la voie et qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 Dans le cas d'une construction existante avant la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016) ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

L'extension horizontale du linéaire de façade respecte les dispositions de l'article 7.

Et la surélévation de la façade ou pignon concerné respecte les dispositions de l'article 10.



6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

6-2-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1 Règle générale :

La distance est calculée vis-à-vis de la façade.

7-1-1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 22 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite à l'autre, sauf indication contraire figurant sur le document graphique. Il n'y a pas d'obligation pour les constructions de s'implanter sur la totalité de la profondeur des 22 m, dans ce cas, les règles de recul sont celles définies au 7-2.

Toutefois elles peuvent être implantées sur une seule ou aucune limite séparative, dans les cas suivants :

- lorsque les constructions s'implantent sur un terrain situé à l'angle de deux voies ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ;

lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui ne jouxte pas la limite séparative.

Dans ces cas, les règles de recul sont celles définies au 7-2.

7-1-2 Implantation par rapport aux limites séparatives situées au-delà de la bande de 22 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les règles de recul sont celles définies au 7-2.

7-2 Modalités de calcul du retrait :

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

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (*cf. définition*) la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.

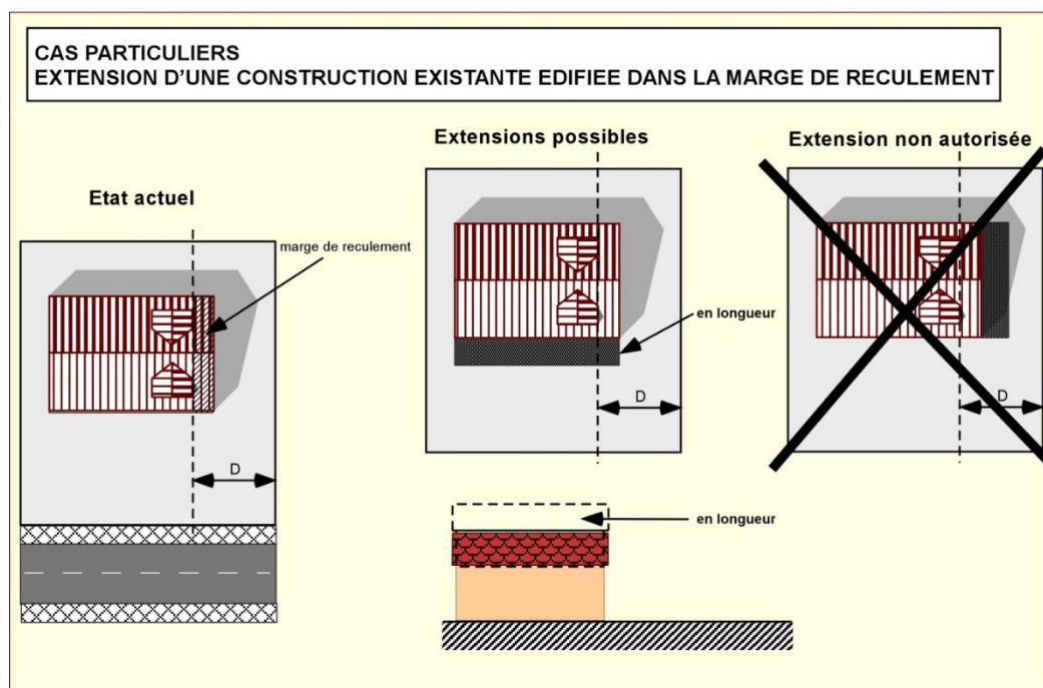
Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de retrait les aménagements d'entrées (escaliers, marquises, rampes d'accès) sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

7-3 Cas particuliers :

7-3-1 Modalités de calcul du retrait en vis-à-vis des limites séparatives mitoyennes à la zone UH :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives mitoyennes à la zone UH. La marge minimum de retrait est fixée à 8 mètres sauf dispositions contraires mentionnées dans l'OAP du secteur Gare – avenue de Saint-Germain (marge de retrait fixée à 10 m).

7-3-2 En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition de ne pas créer de nouvelles ouvertures et si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.



7-3-3 Constructions annexes :

Les constructions annexes non contiguës à la construction principale, non destinées à l'habitation, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'1 mètre minimum, à condition :

que leur hauteur totale soit inférieure ou égale :

à 3,50 mètres au faitage en double pente et 2,50 mètres à l'égout,

à 3 mètres au point haut de la toiture en cas de toiture à une pente

à 2,50 mètres en cas de toit plat

qu'elles ne présentent pas une longueur supérieure à 6 mètres au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle elles sont implantées,

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

7-3-4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

7-3-5 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-3-6 Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

7-3-7 Les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel en tout point est inférieure ou égale à 1,5 mètre, s'implantent en retrait des limites avec un minimum de 2 mètres.

Ce retrait est calculé en tout point de la limite séparative jusqu'à la limite du bassin et des éventuels aménagements d'accompagnement de type terrasse ou plage.

Pour les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel dépasse 1,5 mètre, les dispositions relatives aux façades ne comportant pas des vues directes s'appliquent.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8-1 Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Toutefois, si l'une des façades en vis-à-vis comportent une/des ouvertures créant des vues, la distance entre les bâtiments doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de **8 mètres**. *(La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement).*

8-2 Cas particuliers

8-2-1 Si elles ne sont pas contiguës, la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 1,2 mètre.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à **60 %** de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, cette emprise maximale est bonifiée de +15 % dans le cas d'une construction bénéficiant de la certification « bâtiment passif » (E4).

Dans l'expérimentation E+C-, le niveau E4 correspond à un bilan énergétique nul (les consommations d'énergie non renouvelable sont nulles ou compensées par une production d'énergie renouvelable).

Exemple sur une parcelle de 700 m² :

Emprise au sol maximale de 420 m² (soit 60% de la superficie de l'unité foncière) dans le cas d'une construction ne bénéficiant pas d'une certification « bâtiment passif » (E4).

Emprise au sol maximale de 483 m² (soit 420 m² + 63 m² (420 m² x 15% de bonification) dans le cas d'une construction certifiée « bâtiment passif » (E4).

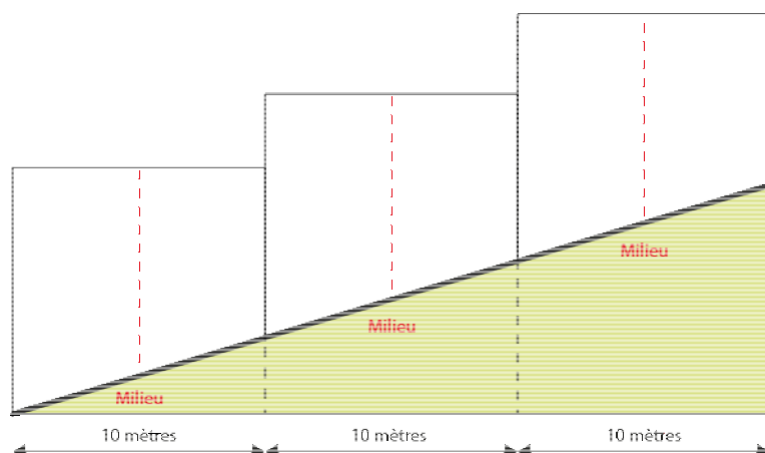
9-2 Cas particulier :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris à l'exception des cheminées et antennes. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments est divisée en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

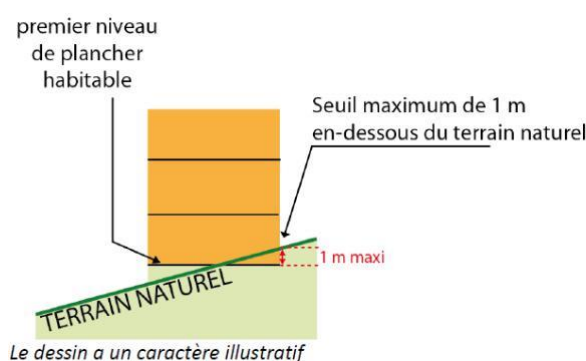


10-2 Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres au faîtage** et à **9 mètres à l'égout** du toit superstructures comprises, cheminées exclues.

Pour les toitures terrasse la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au sommet de l'acrotère superstructures comprises à l'exception des cheminées et antennes.

Dans le cas de construction de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

11-1 L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, il convient de s'appuyer sur le guide « Couleurs et patrimoine » de Marly-le-Roi figurant dans les annexes informatives du dossier de PLU.

11-2 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 l'harmonie des paysages.

11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées.

Les toitures à deux pentes sont privilégiées. Les toitures à la Mansart sont autorisées uniquement dans le cas où elles apportent du caractère à la construction, que leur utilisation est proportionnée au projet, et que leur insertion paysagère dans leur environnement immédiat évite toute forme d'effet de masse par rapport à l'environnement, d'uniformité et/ou de monotonie.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5 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, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques ainsi que l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6 D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre, bois.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres pourront être peintes en blanc.

11-7 Les clôtures

11-7-1 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures doivent être réalisées de préférence par :

un mur bahut surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage en bois ;

un mur en pierre ;

d'autres propositions peuvent être étudiées au cas par cas en fonction de l'architecture de la construction principale.

Cas d'un mur bahut surmonté d'une grille : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple, d'un barreaudage en bois ou d'un autre élément (grilles pré-perforées, etc.). Cette partie supérieure doit être ajourée afin de ménager une certaine transparence visuelle. L'utilisation d'éléments rapportés, plastique, ...est interdite.

Cas d'un mur en pierre :

Rappel : Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admise à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions)

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit.

Les portes et portails doivent être réalisés en bois ou en métal, leur couleur sera en harmonie avec celle de la construction. L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

Les règles relatives aux clôtures 11-7-1 et 11-7-2 ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires dans le respect des impératifs du service public ferroviaire.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs.

11-9 Talus et aménagement des abords

Tout mouvement de terrain non lié à une construction est interdit à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives.

11-10 Les antennes de tout type

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public sauf si l'implantation répond des obligations d'utilité publique. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-11 Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-12 Parcs et jardins paysagers à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente

les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,

les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),

les bassins d'ornement et clôtures.

11-13 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « **cœurs d'îlots paysagers à protéger** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente

les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,

les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères, les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,

les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11-14 Éléments bâtis à protéger : les propriétés remarquables (*liste en annexe*)

Le document graphique repère des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ces bâtiments sont interdites. Ils font l'objet d'une fiche descriptive présente en annexe. Ces éléments bâtis remarquables ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation substantielle ou de dénaturation.

Il est autorisé des évolutions ponctuelles de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis à vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum **1 place** par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour des opérations de plus de 2 logements, la création de places de stationnement commandées est interdite (*cf. définition en annexe « place commandée »*)

Rappel : en application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins quatre logements sont équipés d'un parc de stationnement, la totalité de ce parc est alimentée par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et doté d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. »

12-2 Pour les constructions à destination de bureaux

1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres des gares.

1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres des gares.

12-3 Pour les constructions à destination de commerces

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

12-4 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

1 place de stationnement par tranche de 3 chambres.

12-5 Pour les constructions à destination d'artisanat ou d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la surface de plancher.

12-6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-7 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension et/ou une surélévation (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant celles définies dans les dispositions générales}.

Un dégagement de 5 mètres doit être également prévu. Ce dégagement pourra se faire sur le terrain d'assiette ou sur l'espace public sous réserve du respect des conditions établies dans l'article 3.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 mètres.

12-10 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Dans les opérations de plus de 2 logements, des locaux destinés à l'accueil des vélos et des poussettes doivent être réalisés en rez-de-chaussée.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle (en application des préconisations du PDUIF) :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 1 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher il doit être créé 1 place pour 10 employés.

Chaque local vélo doit comprendre un dispositif de recharge électrique.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Au moins **20 %** de l'assiette foncière sera conservée en espace de pleine terre, distincte des espaces dédiés au stationnement (aires et accès). Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain nu.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2 000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-4 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

13-5 Parcs et jardins à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente

les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,

les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
les bassins d'ornement et clôtures.

13-6 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « cœurs d'îlots paysagers à protéger », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente

les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,

les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,

les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,

les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBa

La zone UBa correspond au secteur du Village. Elle délimite un ensemble à forte valeur patrimoniale qui doit être préservé et valorisé.

ARTICLE UBa 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'industrie ;
 Les constructions à usage d'entrepôt sauf celles visées à l'article UBa 2 ;
 Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets ;
 Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

ARTICLE UBa 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Pour les terrains qui ne sont pas affectés d'un polygone de constructibilité :

Sont autorisées :

Les modifications d'aspect extérieur (création ou modification d'ouvertures, modification de pente de toiture, changement de matériau) ou réparations de bâtiments existants peuvent être autorisées sous réserve que la modification concerne la réhabilitation d'un bâtiment de qualité architecturale ou la requalification architecturale d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment de moindre qualité.
 Les extensions et/ou surélévations des constructions existantes dans la limite des dispositions de l'article 10 ;
 Les constructions en sous-sol à usage de garages, caves et réserves

Pour les terrains affectés d'un polygone de constructibilité :

Les constructions nouvelles et les extensions

Toute construction nouvelle et/ou extension ou surélévation doit respecter le polygone de constructibilité ;

Le bâti existant sur le terrain peut être démoli en tout ou partie et il est possible de reconstruire à l'intérieur du polygone.

Les constructions existantes hors polygone sur une parcelle affectée par un polygone de constructibilité

Les modifications d'aspect extérieur (création ou modification d'ouvertures, modification de pente de toiture, changement de matériau) ou réparations de bâtiments existants peuvent être autorisées sous réserve que la modification concerne la réhabilitation d'un bâtiment de qualité architecturale ou la requalification architecturale d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment de moindre qualité.

Pour l'ensemble de la zone :

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi, au besoin, au nombre entier supérieur ;

Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 150 m² ;

Les piscines non couvertes sont admises sur tous les terrains à condition d'être entièrement implantées sous le terrain naturel.

ARTICLE UBa 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que de collecte des ordures ménagères.

3-1 Les accès

3-1-1 Règle générale : la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à l'importance de l'opération.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-1-2 Nombre d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

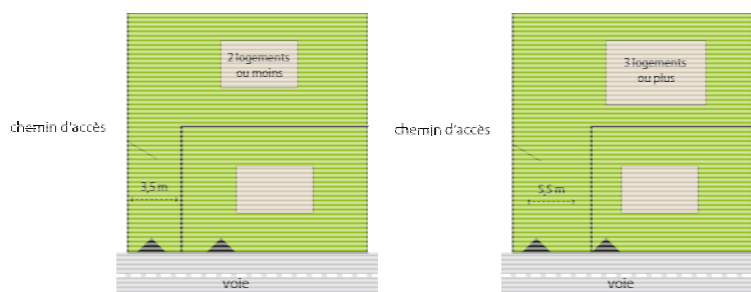
3-2 Les chemins d'accès

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de **3,50 mètres** sur toute sa longueur.

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une **largeur minimum de 5,50 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **3,50 mètres** dans l'un des cas suivants :

Lorsque le chemin d'accès est à sens unique,

Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur.



Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

3-3 Les entrées charretières

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UBa 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement (cf. plan de zonage d'assainissement), un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Ecoulement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1 litre par seconde et par hectare, ou 1 litre par seconde pour les parcelles de superficie inférieure.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert doivent subir un traitement de type débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute opération conduisant à la création de 5 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers sur l'emprise du terrain, à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Quand la construction comprend des locaux à destination de commerce, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UBa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1 Pour les terrains affectés d'un polygone de constructibilité (côté dans les 3 dimensions) :

Les constructions nouvelles et les extensions s'implantent à l'intérieur du polygone.

Règles applicables aux constructions nouvelles édifiées sur les terrains affectés d'une zone d'implantation :

les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes lorsque celui-ci est imposé par une indication portée sur le plan de zonage 6.4 ;

les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait dans les autres cas en tenant compte de l'implantation des bâtiments voisins pour garantir une bonne intégration de la future construction ou des constructions existantes.

6-2 Pour les terrains qui ne sont pas affectés d'un polygone de constructibilité :

Règles applicables aux extensions et aux travaux sur les constructions existantes : les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

6-3 Pour l'ensemble des terrains avec ou sans polygone :

Les constructions en sous-sol à usage de garages, caves et réserves (pour les commerces) sont autorisées à l'exclusion de tous locaux à usage d'habitation.

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

6-4 Règles particulières :

6-4-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

6-4-2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

6-4-3 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet

d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UBa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1 Règle générale :

La distance est calculée vis-à-vis de la façade.

7-1-1 Pour les terrains affectés d'un polygone de constructibilité :

7-1-1-1 Les constructions nouvelles et les extensions

les constructions peuvent être édifiées en limite séparative lorsque la zone d'implantation le permet, lorsque les constructions sont éloignées de la limite séparative elles doivent respecter les dispositions figurant aux 7-2 et 7-3.

7-1-1-2 Les constructions existantes hors polygone sur une parcelle affectée par un polygone de constructibilité

Hors polygone, seules les constructions en sous-sols à usage de garages, caves et réserves (pour les commerces) sont autorisées à l'exclusion de tous locaux à usage d'habitation.

7-1-2 Pour les terrains qui ne sont pas affectés d'un polygone de constructibilité :

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Lorsque les constructions sont éloignées de la limite séparative elles doivent respecter les dispositions figurant aux 7-2 et 7-3.

7-2 Modalités de calcul du retrait :

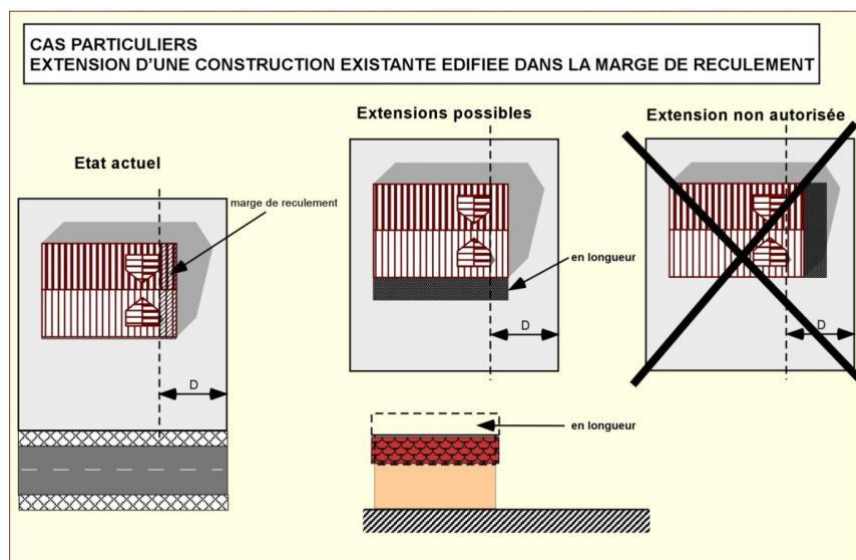
Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes (*la notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement*) la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative,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

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **8 mètres**.

Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de retrait les aménagements d'entrées (escaliers, marquises, rampes d'accès) sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

7-3 Cas particuliers :

7-3-1 En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition de ne pas créer de nouvelles ouvertures et si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.



7-3-2 Constructions annexes :

Les constructions annexes non contigües à la construction principale, non destinées à l'habitation, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'1 mètre minimum, à condition :

que leur hauteur totale soit inférieure ou égale :

- à 3,50 mètres au faitage en double pente et 2,50 mètres à l'égout,
- à 3 mètres au point haut de la toiture en cas de toiture à une pente
- à 2,50 mètres en cas de toit plat

qu'elles ne présentent pas une longueur supérieure à 6 mètres au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle elles sont implantées,

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

7-3-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

7-3-4 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-3-5 Les dispositions de cet article ne concernent pas :

- les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).
- la création d'ouvertures de toit situées à 1,9 mètre ou plus du niveau de plancher.

7-3-6 Les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel en tout point est inférieure ou égale à 1,5 mètre, s'implantent en retrait des limites avec un minimum de 2 mètres.

Ce retrait est calculé en tout point de la limite séparative jusqu'à la limite du bassin et des éventuels aménagements d'accompagnement de type terrasse ou plage.

Pour les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel dépasse 1,5 mètre, les dispositions figurant au 7-2 relatives aux façades ne comportant pas des vues directes s'appliquent.

7-3-7 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UBa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8-1 Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de **8 mètres**. *(La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement).*

8-2 Cas particuliers :

8-2-1 Si elles ne sont pas contiguës, la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 1,2 mètre.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle.

pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2-3 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UBa 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Pour les terrains affectés d'un polygone de constructibilité :

A l'intérieur des polygones d'implantation : Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois pour le polygone implanté sur la propriété cadastrée AL 58 sise 9 place du Général de Gaulle, l'emprise au sol est limitée à 80% de la surface de l'emprise totale du polygone.

Hors polygones d'implantation : l'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise des constructions existantes hors polygones à la date d'application du présent règlement augmentée de 20% maximum, selon les conditions fixées à l'article UBa 2.

Toutefois, ces emprises maximales sont bonifiées de +15 % dans le cas d'une construction bénéficiant de la certification « bâtiment passif » (E4).

Dans l'expérimentation E+C-, le niveau E4 correspond à un bilan énergétique nul (les consommations d'énergie non renouvelable sont nulles ou compensées par une production d'énergie renouvelable).

Exemple sur une parcelle de 700 m² :

Emprise au sol maximale de 210 m² (soit 30% de la superficie de l'unité foncière) dans le cas d'une construction ne bénéficiant pas d'une certification « bâtiment passif » (E4).

Emprise au sol maximale de 241,5 m² (soit 210 m² + 31,5 m² (210 m² x 15% de bonification) dans le cas d'une construction certifiée « bâtiment passif » (E4).

9-2 Pour les terrains qui ne sont pas affectés d'un polygone de constructibilité :

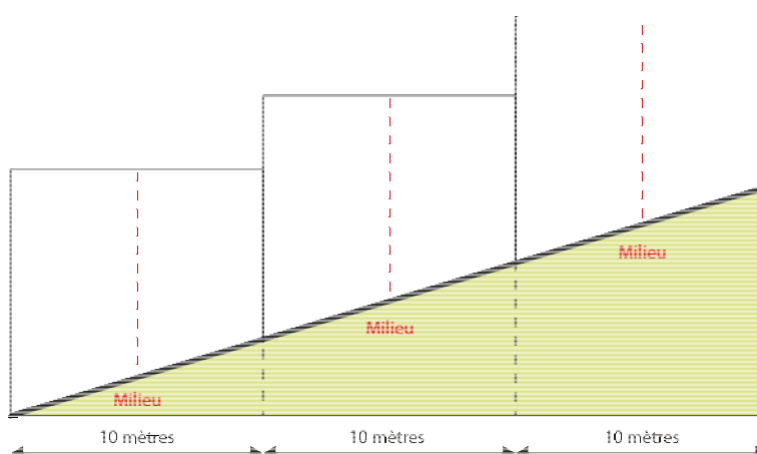
L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise des constructions existantes à la date d'application du présent règlement augmentée de 20 % maximum.

9-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-4 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

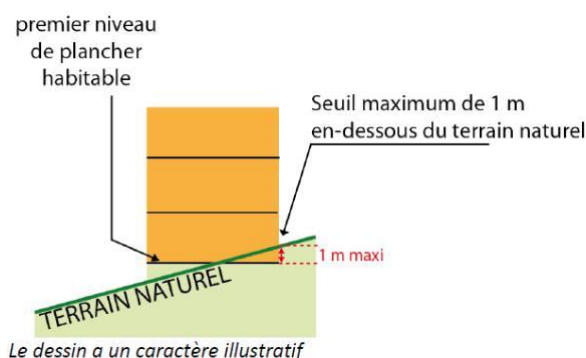
ARTICLE UBa 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées et antennes. Lorsque le terrain est en pente, chacune des façades des bâtiments est divisée en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



10-2 Hauteur maximale des constructions

Dans le cas de construction de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



10-2-1 Pour les terrains affectés d'un polygone de constructibilité :

10-2-1-1 À l'intérieur des polygones de constructibilité :

Le nombre de niveaux autorisés est fixé par le plan de zonage **6.4** sur lequel sont figurées les hauteurs sous forme de rez-de-chaussée plus un certain nombre de niveaux, plus un comble aménageable éventuellement.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

R = Rez-de-chaussée C = Comble	Hauteur à l'égout de toit	Hauteur au faîtage
R	3 mètres	8 mètres
R+C	5 mètres	10 mètres
R+1	6 mètres	11 mètres
R+1+C	8 mètres	13 mètres
R+2	9 mètres	14 mètres
R+2+C	10 mètres	15 mètres

Concernant la propriété cadastrée section AL 58, sise 9 place du Général de Gaulle, la hauteur maximale dans le cas de toiture Mansart ne peut excéder :

R + 2 + C, soit 10 mètres à l'égout des toitures 13 mètres au faîtage

10-2-1-2 Hors polygones de constructibilité :

La hauteur maximale à l'égout du toit et au faîtage des constructions est fixée à la hauteur de la construction existante de l'égout du toit et du faîtage.

Toutefois dans le cas d'une rénovation de toiture, la hauteur au faîtage peut être augmentée dans la limite de 1,5 mètre pour donner à la construction un volume de toiture plus harmonieux dans le respect des dispositions de l'article UBa 11. La hauteur à l'égout est limitée à la hauteur de la construction existante augmentée de 0,40m au maximum.

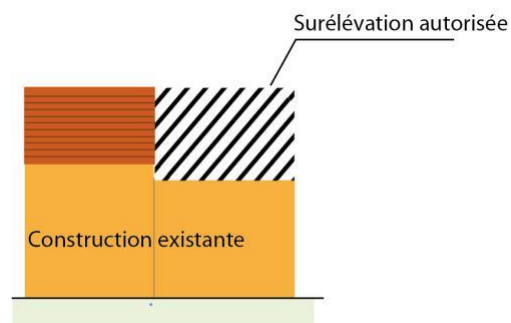
10-2-2 Pour les terrains qui ne sont pas affectés d'un polygone de constructibilité :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur de la construction existante.

En cas de surélévation, la hauteur maximale de la surélévation ne pourra dépasser la hauteur maximale de l'égout du toit et du faîtage de la construction existante.

Toutefois dans le cas d'une rénovation de toiture, la hauteur au faîtage peut être augmentée dans la limite de 1,5 mètre pour donner à la construction un volume de toiture plus harmonieux dans le respect des dispositions de l'article UBa 11. La hauteur à l'égout est limitée à la hauteur de la construction existante augmentée de 0,40m au maximum.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables dans le cas de la démolition d'une construction de mauvaise qualité et de la construction d'un nouveau bâtiment.



Le dessin a un caractère illustratif

ARTICLE UBa 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

11-1 L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront également prendre en compte les recommandations spécifiques à cette zone figurant en annexe du présent règlement.

Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, il convient de s'appuyer sur le guide « Couleurs et patrimoine » de Marly-le-Roi figurant dans les annexes informatives du dossier de PLU.

11-2 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 l'harmonie des paysages.

11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

L'architecture choisie doit, soit s'inspirer directement d'un style existant dans le Vieux Marly, soit être une architecture contemporaine, modeste, s'intégrant bien dans le tissu ancien.

Les toitures à deux pentes sont privilégiées. Les toitures à la Mansart sont autorisées uniquement dans le cas où elles apportent du caractère à la construction, que leur utilisation est proportionnée au projet, et que leur insertion paysagère dans leur environnement immédiat évite toute forme d'effet de masse par rapport à l'environnement, d'uniformité et/ou de monotonie.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5 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, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques ainsi que l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6 D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre, bois.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres pourront être peintes en blanc.

11-7 Les clôtures

11-7-1 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures doivent être réalisées de préférence par :

un mur bahut surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage en bois ;

un mur en pierre ;

d'autres propositions peuvent être étudiées au cas par cas en fonction de l'architecture de la construction principale.

Cas d'un mur bahut surmonté d'une grille : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple, d'un barreaudage en bois ou d'un autre élément (grilles pré-perforées, etc.). Cette partie supérieure doit être ajourée afin de ménager une certaine transparence visuelle. L'utilisation d'éléments rapportés, plastique, ...est interdite.

Cas d'un mur en pierre :

Rappel : Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit.

Les portes et portails doivent être réalisés en bois ou en métal, leur couleur sera en harmonie avec celle de la construction. L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs.

11-9 Talus et aménagement des abords

Tout mouvement de terrain non lié à une construction est interdit à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives.

11-10 Les antennes de tout type

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public sauf si l'implantation répond des obligations d'utilité publique. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-11 Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-12 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leur caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

11-12-1 Éléments de patrimoine bâtis à protéger : le petit patrimoine (*liste en annexe*)

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

11-12-2 Éléments de patrimoine bâtis à protéger : les propriétés remarquables (*liste en annexe*)

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ces bâtiments sont interdites. Ils font l'objet d'une fiche descriptive présente en annexe. Ces éléments bâtis remarquables ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation substantielle ou de dénaturation.

Il est autorisé des évolutions ponctuelles de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

11-13 Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
- les bassins d'ornement et clôtures.

11-14 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « cœurs d'îlots paysagers à protéger », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBa 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum **1 place** par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour des opérations de plus de 2 logements, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »)

Rappel : en application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas de changement de destination d'un logement vers un local commercial ou d'activité, aucune place de stationnement n'est imposée. En cas d'extension d'un commerce existant, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins quatre logements sont équipés d'un parc de stationnement, la totalité ce parc est alimentée par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et doté d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. »

12-2 Pour les constructions à destination de bureaux

1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres des gares.

1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres des gares.

12-3 Pour les constructions à destination de commerces

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

12-4 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

1 place de stationnement par tranche de 3 chambres.

12-5 Pour les constructions à destination d'artisanat ou d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la surface de plancher.

12-6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

12-7 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension et/ou une surélévation (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant celles définies dans les dispositions générales

Un dégagement de 5 m doit être également prévu. Ce dégagement pourra se faire sur le terrain d'assiette ou sur l'espace public sous réserve du respect des conditions établies dans l'article 3.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

12-10 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans les opérations de plus de 2 logements, des locaux destinés à l'accueil des vélos et des poussettes doivent être réalisés en rez-de-chaussée.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle (en application des préconisations du PDUIF) :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 1 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher il doit être créé 1 place pour 10 employés.

Chaque local vélo doit comprendre un dispositif de recharge électrique.

ARTICLE UBa 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2 000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-4 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

13-5 Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
- les bassins d'ornement et clôtures.

13-6 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « **cœurs d'îlots paysagers à protéger** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,

les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBa.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UBa 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE UBa 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBb

La zone UBb correspond au secteur du hameau de Montval. Elle délimite un ensemble de valeur patrimoniale qui doit être préservé et valorisé.

ARTICLE UBb 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'industrie ;
 Les constructions à destination d'entrepôts à l'exception de celles visées en UBb 2 ;
 Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets ;
 Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

ARTICLE UBb 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 150 m² ;
 En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi, au besoin, au nombre entier supérieur.

ARTICLE UBb 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que de collecte des ordures ménagères.

3-1 Les accès

3-1-1 Règle générale : la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à l'importance de l'opération.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-1- 2 Nombre d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

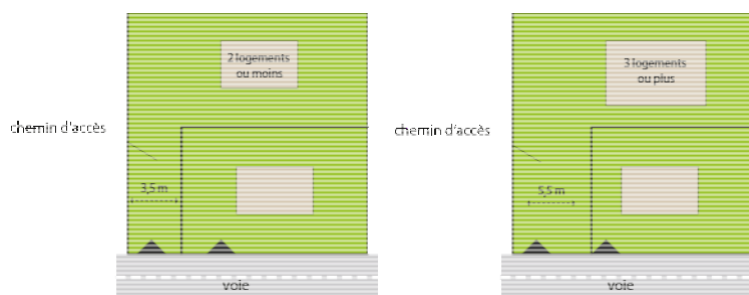
3-2 Les chemins d'accès

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de **3,50 mètres** sur toute sa longueur.

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une **largeur minimum de 5,50 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **3,50 mètres** dans l'un des cas suivants :

Lorsque le chemin d'accès est à sens unique,

Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur.



Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

3-3 Les entrées charretières

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UBb 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement (cf. plan de zonage d'assainissement), un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Ecoulement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1 litre par seconde et par hectare, ou 1 litre par seconde pour les parcelles de superficie inférieure.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert doivent subir un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute opération conduisant à la création de 5 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers sur l'emprise du terrain, à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Quand la construction comprend des locaux à destination de commerce, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UBb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1 Règle générale :

6-1 Les façades en vis-à-vis de la voie doivent être implantées dans une bande de **6 mètres** par rapport à l'alignement et parallèlement à la voie. Si elles sont édifiées en retrait, la continuité bâtie en rez-de-chaussée doit être assurée par un mur, un portail ou des éléments bâtis.

Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de reculement les aménagements d'entrées (escaliers, murets, perrons, rampes d'accès, débords de toit...), les piscines, ainsi que les constructions annexes (garages en particulier) sous réserve qu'ils ne génèrent pas des problèmes de sécurité d'accès depuis la voie et qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

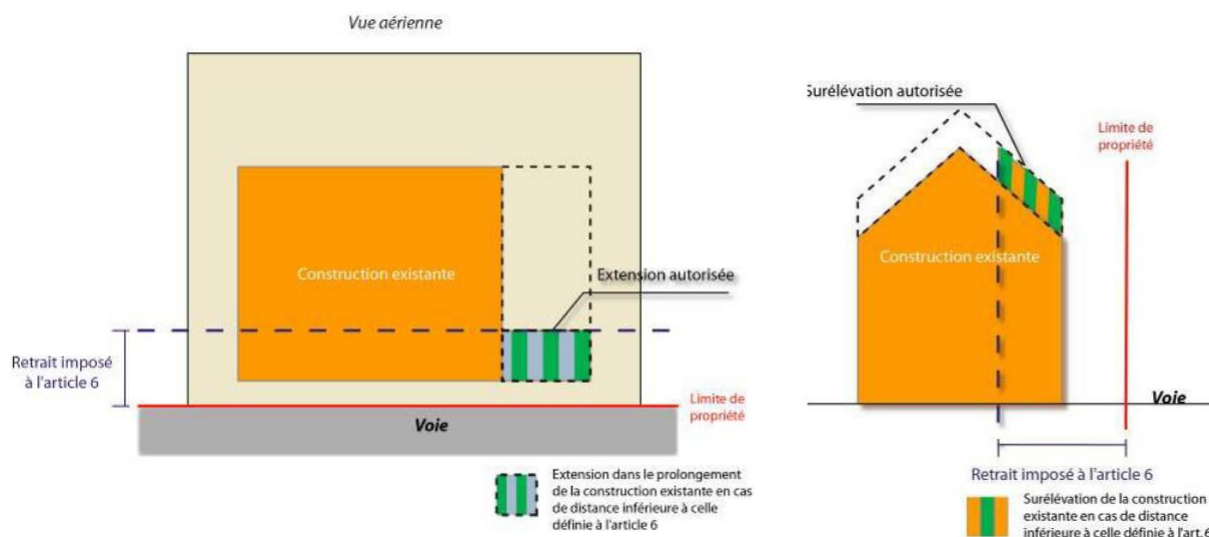
Les cours, participant à la composition architecturale et patrimoniale du hameau de Montval, sont inconstructibles.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 Dans le cas d'une construction existante avant la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016) ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

L'extension horizontale du linéaire de façade respecte les dispositions de l'article 7.

Et la surélévation de la façade ou pignon concerné respecte les dispositions de l'article 10.



6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

6-2-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

6-2-4 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UBb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1 Règle générale :

La distance est calculée vis-à-vis de la façade.

7-1-1 Dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de reculement :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites ou en retrait en respectant les dispositions fixées au 7.2.

7-1-2 Au-delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les dispositions fixées au 7.2.

7-2 Modalités de calcul du retrait :

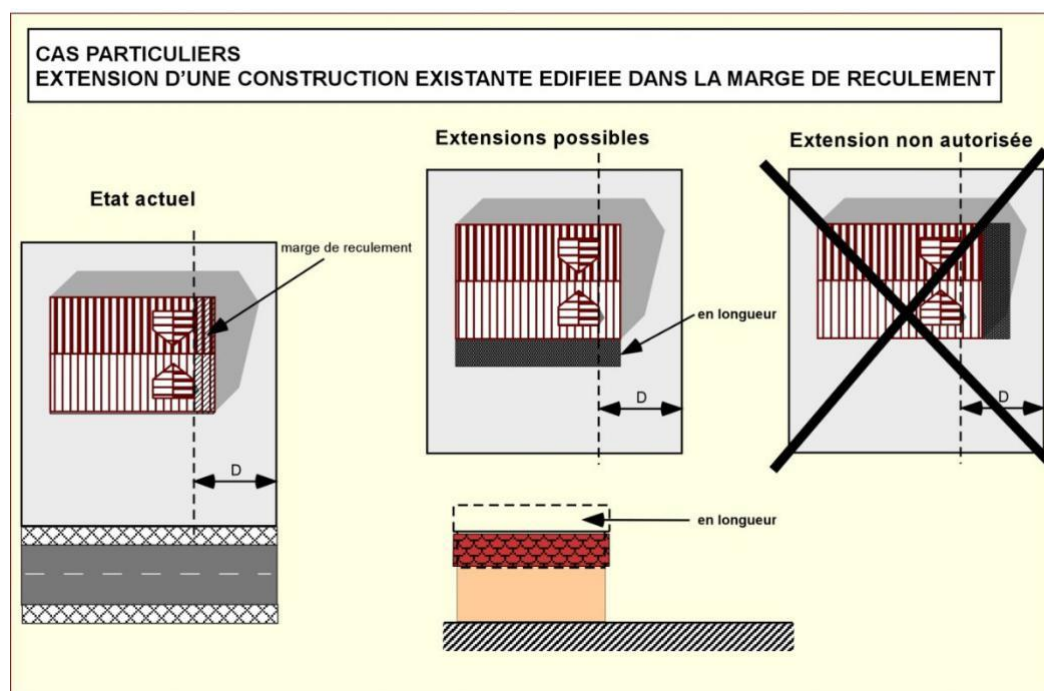
Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes (*la notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement*) la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative,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

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **8 mètres**.

Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de retrait les aménagements d'entrées (escaliers, marquises, rampes d'accès) sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

7-3 Cas particuliers :

7-3-1 En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recule, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition de ne pas créer de nouvelles ouvertures et si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.



7-3-2 Constructions annexes :

Les constructions annexes non contigües à la construction principale, non destinées à l'habitation, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'1 mètre minimum, à condition :

que leur hauteur totale soit inférieure ou égale :

à 3,50 mètres au faitage en double pente et 2,50 mètres à l'égout,

à 3 mètres au point haut de la toiture en cas de toiture à une pente
à 2,50 mètres en cas de toit plat

qu'elles ne présentent pas une longueur supérieure à 6 mètres au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle elles sont implantées,

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

7-3-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

7-3-4 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-3-5 Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

7-3-6 Les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel en tout point est inférieure ou égale à 1,5 mètre, s'implantent en retrait des limites avec un minimum de 2 mètres.

Ce retrait est calculé en tout point de la limite séparative jusqu'à la limite du bassin et des éventuels aménagements d'accompagnement de type terrasse ou plage.

Pour les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel dépasse 1,5 mètre, les dispositions figurant au 7-2 relatives aux façades ne comportant pas des vues directes s'appliquent.

7-3-7 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UBb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8-1 Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de **8 mètres**. *(La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement).*

8-2 Cas particulier :

8-2-1 Si elles ne sont pas contiguës, la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 1,2 mètre.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle ;
pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2-3 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet

d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UBb 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à **35 %** de l'unité foncière.

Toutefois, cette emprise maximale est bonifiée de +15 % dans le cas d'une construction bénéficiant de la certification « bâtiment passif » (E4).

Dans l'expérimentation E+C-, le niveau E4 correspond à un bilan énergétique nul (les consommations d'énergie non renouvelable sont nulles ou compensées par une production d'énergie renouvelable).

Exemple sur une parcelle de 700 m² :

Emprise au sol maximale de 210 m² (soit 30% de la superficie de l'unité foncière) dans le cas d'une construction ne bénéficiant pas d'une certification « bâtiment passif » (E4).

Emprise au sol maximale de 241,5 m² (soit 210 m² + 15% de bonification) dans le cas d'une construction certifiée « bâtiment passif » (E4).

9-2 Cas particuliers :

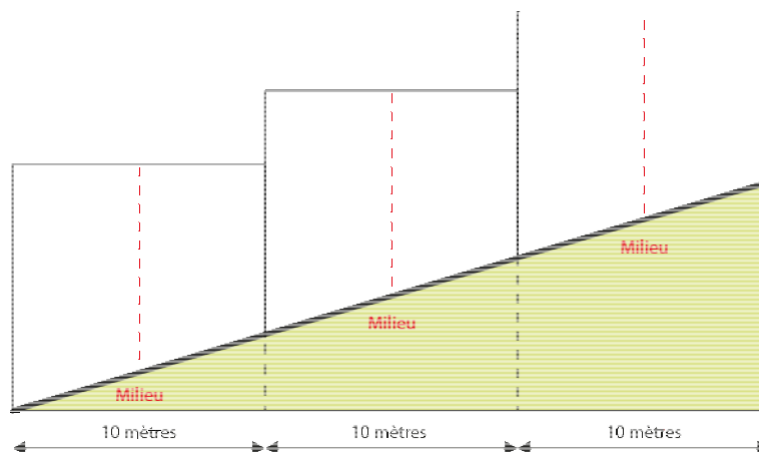
9-2-1 À l'intérieur du pourcentage maximum fixé au 9-1, l'emprise au sol des constructions annexes (non destinées à l'habitation) séparées de la construction principale, est limitée à 100 m².

9-2-2 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2-3 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UBb 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

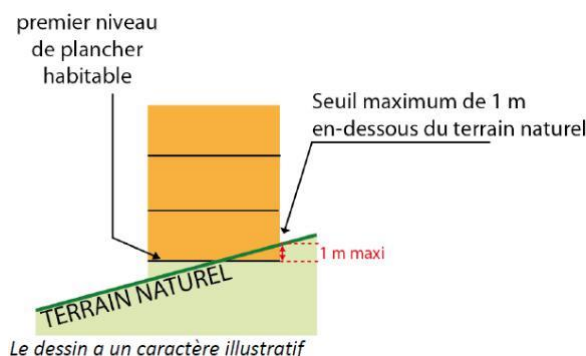
10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées et des antennes. Lorsque le terrain est en pente, chacune des façades des bâtiments est divisée en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres** au faîtage et à **6 mètres** à l'égout du toit superstructures comprises à l'exception des cheminées et des antennes.

Pour les toitures terrasse la hauteur maximale est fixée à **7 mètres** au sommet de l'acrotère superstructures comprises à l'exception des cheminées.

Dans le cas de construction de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



ARTICLE UBb 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

11-1 L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les cours repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, participant à la composition architecturale et patrimoniale du hameau de Montval, sont inconstructibles.

Les projets devront également prendre en compte les recommandations spécifiques à cette zone figurant en annexe du présent règlement.

Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, il convient de s'appuyer sur le guide « Couleurs et patrimoine » de Marly-le-Roi figurant dans les annexes informatives du dossier de PLU.

11-2 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 l'harmonie des paysages.

11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées.

Les toitures à deux pentes sont privilégiées. Les toitures à la Mansart sont autorisées uniquement dans le cas où elles apportent du caractère à la construction, que leur utilisation est proportionnée au projet, et que leur insertion paysagère dans leur environnement immédiat évite toute forme d'effet de masse par rapport à l'environnement, d'uniformité et/ou de monotonie.

11-4 L'éclaircissement des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5 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, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques ainsi que l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6 D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre, bois.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres pourront être peintes en blanc.

11-7 Les clôtures

11-7-1 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures doivent être réalisées de préférence par :

un mur bahut surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage en bois ;

un mur en pierre ;

d'autres propositions peuvent être étudiées au cas par cas en fonction de l'architecture de la construction principale.

Cas d'un mur bahut surmonté d'une grille : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple, d'un barreaudage en bois ou d'un autre élément (grilles pré-perforées, etc.). Cette partie supérieure doit être ajourée afin de ménager une certaine transparence visuelle. L'utilisation d'éléments rapportés, plastique, ...est interdite.

Cas d'un mur en pierre :

Rappel : Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit.

Les portes et portails doivent être réalisés en bois ou en métal, leur couleur sera en harmonie avec celle de la construction. L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs.

11-9 Talus et aménagement des abords

Tout mouvement de terrain non lié à une construction est interdit à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives.

11-10 Les antennes de tout type

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public sauf si l'implantation répond des obligations d'utilité publique. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-11 Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-12 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leur caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

11-12-1 Éléments de patrimoine bâtis à protéger : le petit patrimoine (*liste en annexe*)

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

11-12-2 Éléments de patrimoine bâtis à protéger : les propriétés remarquables (*liste en annexe*)

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ces bâtiments sont interdites. Ils font l'objet d'une fiche descriptive présente en annexe. Ces éléments bâtis remarquables ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation substantielle ou de dénaturation.

Il est autorisé des évolutions ponctuelles de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

11-13 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « cœurs d'îlots paysagers à protéger », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,

les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBb 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum **1 place** par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour des opérations de plus de 2 logements, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. *définition en annexe « place commandée »*).

Rappel : en application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins quatre logements sont équipés d'un parc de stationnement, la totalité ce parc est alimentée par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et doté d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. »

12-2 Pour les constructions à destination de bureaux

1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres des gares.

1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres des gares.

12-3 Pour les constructions à destination de commerces

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

12-4 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

1 place de stationnement par tranche de 3 chambres.

12-5 Pour les constructions à destination d'artisanat ou d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la surface de plancher.

12-6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-7 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension et/ou une surélévation (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant celles définies dans les dispositions générales

Un dégagement de 5 m doit être également prévu. Ce dégagement pourra se faire sur le terrain d'assiette ou sur l'espace public sous réserve du respect des conditions établies dans l'article 3.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

12-10 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans les opérations de plus de 2 logements, des locaux destinés à l'accueil des vélos et des poussettes doivent être réalisés en rez-de-chaussée.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle (en application des préconisations du PDUIF) :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 1 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher il doit être créé 1 place pour 10 employés.

Chaque local vélo doit comprendre un dispositif de recharge électrique.

ARTICLE UBb 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Au moins **40 %** de l'assiette foncière sera conservée en espace de pleine terre, distincte des espaces dédiés au stationnement (aires et accès). Les cours pavées existantes peuvent être compatibles dans les espaces de pleine terre.

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain nu.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2 000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-4 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

13-5 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « cœurs d'îlots paysagers à protéger », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UBb 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE UBb 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers d'habitat collectif. Elle comporte un secteur UCa qui doit permettre de réaliser des nouveaux programmes de logements.

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt ;
 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
 Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets ;
 Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

ARTICLE UC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour les terrains situés en vis-à-vis de la RD 186, lorsqu'une marge de reculement figure sur les documents graphiques, seules les constructions et utilisations du sol à destination de constructions annexes, clôtures, murs de soutènement, murs anti-bruit et aires de stationnement sont autorisés ;

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi, au besoin, au nombre entier supérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que de collecte des ordures ménagères.

3-1 Les accès

3-1-1 Règle générale : la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à l'importance de l'opération.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-1- 2 Nombre d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

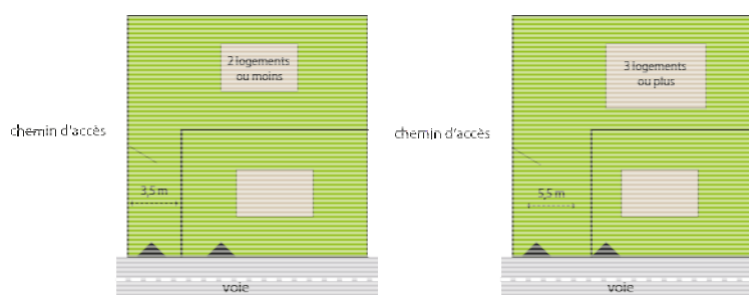
3-2 Les chemins d'accès

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de **3,50 mètres** sur toute sa longueur.

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une **largeur minimum de 5,50 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **3,50 mètres** dans l'un des cas suivants :

Lorsque le chemin d'accès est à sens unique,

Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur.



Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

3-3 Les entrées charretières

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement (cf. plan de zonage d'assainissement), un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Ecoulement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1 litre par seconde et par hectare, ou 1 litre par seconde pour les parcelles de superficie inférieure.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert doivent subir un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute opération conduisant à la création de 5 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers sur l'emprise du terrain, à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Quand la construction comprend des locaux à destination de commerce, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1 Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de **4 mètres**.

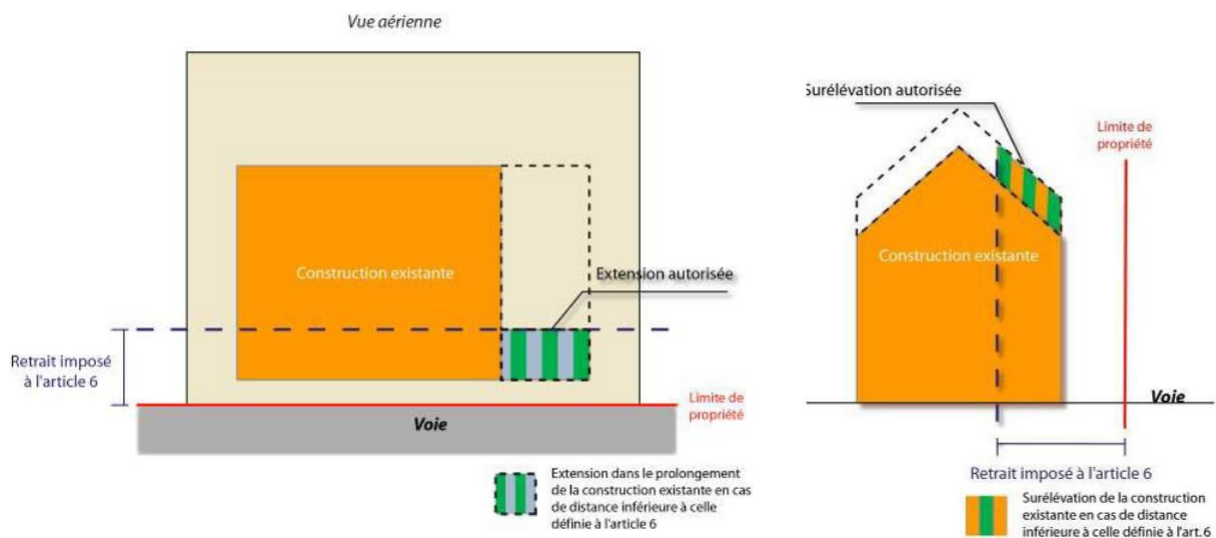
Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de reculement les aménagements d'entrées (escaliers, murets, perrons, rampes d'accès, débords de toit...), les piscines, ainsi que les constructions annexes (garages en particulier) sous réserve qu'ils ne génèrent pas des problèmes de sécurité d'accès depuis la voie et qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 Dans le cas d'une construction existante avant la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016) ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

L'extension horizontale du linéaire de façade respecte les dispositions de l'article 7.

Et la surélévation de la façade ou pignon concerné respecte les dispositions de l'article 10.



6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

6-2-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1 Règle générale :

La distance est calculée vis-à-vis de la façade.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les dispositions fixées au 7.2.

7-2 Modalités de calcul du retrait :

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

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **8 mètres**.

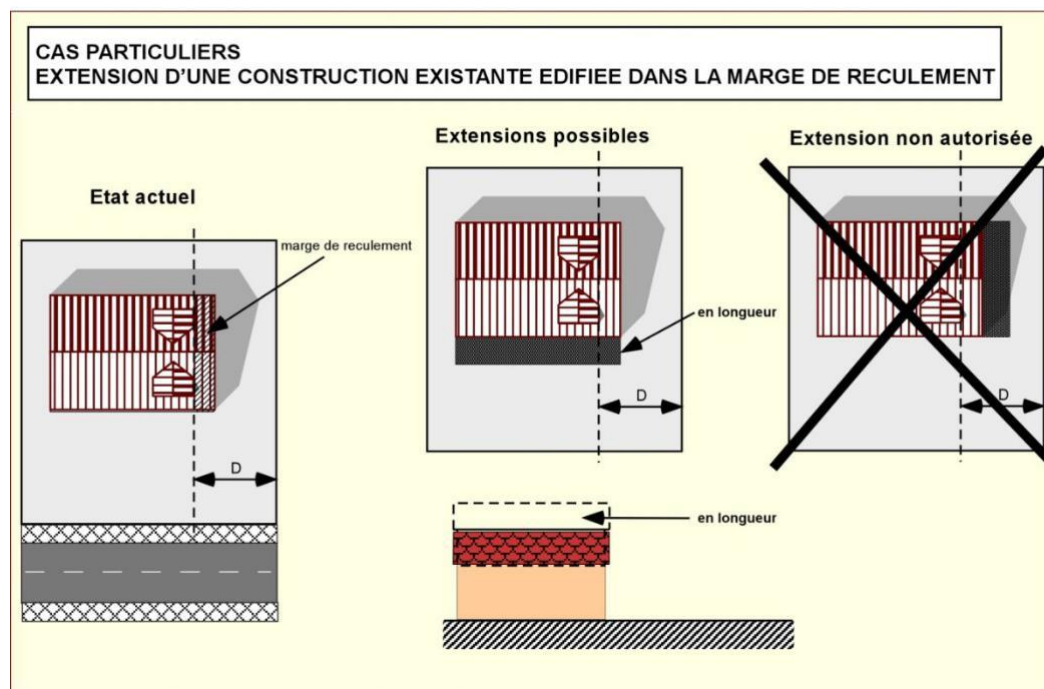
Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de retrait les aménagements d'entrées (escaliers, marquises, rampes d'accès) sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

7-3 Cas particuliers :

7-3-1 Modalités de calcul du retrait en vis-à-vis des limites séparatives mitoyennes à la zone UH :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, la distance minimale entre la façade et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **8 mètres**.

7-3-2 En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition de ne pas créer de nouvelles ouvertures et si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.



7-3-3 Constructions annexes :

Les constructions annexes non contiguës à la construction principale, non destinées à l'habitation, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'1 mètre minimum, à condition :

que leur hauteur totale soit inférieure ou égale :

- à 3,50 mètres au faitage en double pente et 2,50 mètres à l'égout,
- à 3 mètres au point haut de la toiture en cas de toiture à une pente
- à 2,50 mètres en cas de toit plat

qu'elles ne présentent pas une longueur supérieure à 6 mètres au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle elles sont implantées,

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

7-3-4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

7-3-5 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-3-6 Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

7-3-7 Les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel en tout point est inférieure ou égale à 1,5 mètre, s'implantent en retrait des limites avec un minimum de 2 mètres.

Ce retrait est calculé en tout point de la limite séparative jusqu'à la limite du bassin et des éventuels aménagements d'accompagnement de type terrasse ou plage.

Pour les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel dépasse 1,5 mètre, les dispositions figurant au 7-2 relatives aux façades ne comportant pas des vues directes s'appliquent.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8-1 Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de **8 mètres**. *(La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement).*

8-2 Cas particuliers :

8-2-1 Si elles ne sont pas contiguës, la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 1,2 mètre.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

Dans la zone UC, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30 %** de l'unité foncière.

Dans la zone UCa, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40 %** de l'unité foncière.

Toutefois, ces emprises maximales sont bonifiées de +15 % dans le cas d'une construction bénéficiant de la certification « bâtiment passif » (E4).

Dans l'expérimentation E+C-, le niveau E4 correspond à un bilan énergétique nul (les consommations d'énergie non renouvelable sont nulles ou compensées par une production d'énergie renouvelable).

Exemple sur une parcelle de 700 m² :

Emprise au sol maximale de 210 m² (soit 30% de la superficie de l'unité foncière) dans le cas d'une construction ne bénéficiant pas d'une certification « bâtiment passif » (E4).

Emprise au sol maximale de 241,5 m² (soit 210 m² + 15% de bonification) dans le cas d'une construction certifiée « bâtiment passif » (E4).

9-2 Cas particulier :

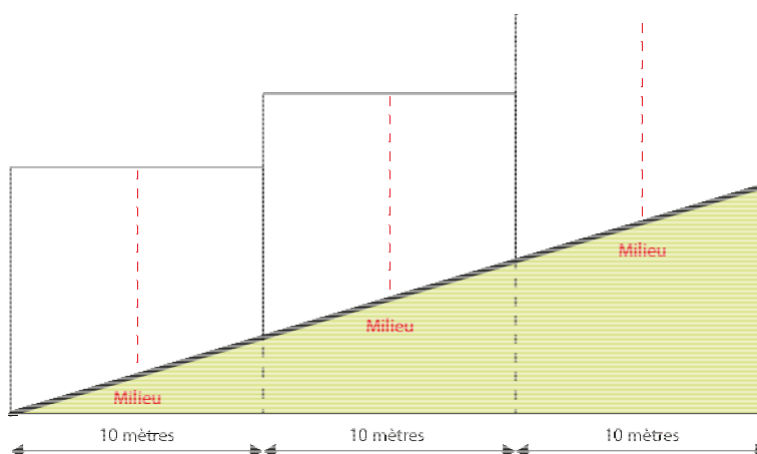
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-3 Site protégé des Grandes Terres au titre des articles L 151-19 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère l'ensemble de la résidence des Grandes Terres au titre de ses caractéristiques architecturales et de sa qualité paysagère. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à celle existante à la date d'approbation du présent règlement (12 décembre 2016). Toutefois sont admises les installations et constructions nouvelles rendues nécessaires pour des installations techniques, publiques ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements liés aux mises aux normes d'accessibilité.

ARTICLE UC 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, chacune des façades des bâtiments est divisée en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



La hauteur n'est pas réglementée pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

10-2

Dans la zone UC

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à **12 mètres au faîtage** et à **7 mètres à l'égout** du toit superstructures comprises (cheminées et antennes exclues).

Pour les toitures terrasse, la hauteur maximale est fixée à **12 mètres au sommet de l'acrotère** superstructures comprises (cheminées et antennes exclues).

La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante à la date d'application du présent règlement.

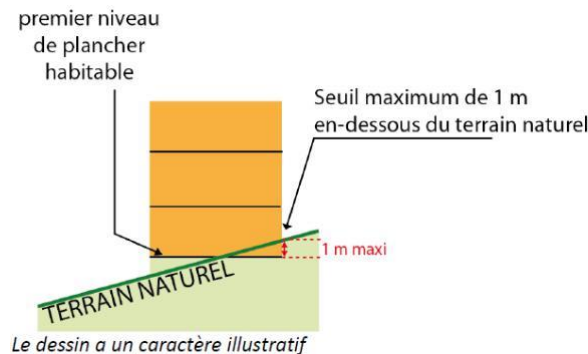
Dans la zone UCa

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à **14 mètres au faîtage** et à **9 mètres à l'égout** du toit superstructures comprises (cheminées et antennes exclues).

Pour les toitures terrasse, la hauteur maximale est fixée à **14 mètres au sommet de l'acrotère** superstructures comprises (cheminées et antennes exclues).

Dans l'ensemble des secteurs :

Dans le cas de construction de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



10-3 Site protégé des Grandes Terres au titre des articles L 151-19 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère l'ensemble de la résidence des Grandes Terres au titre de ses caractéristiques architecturales et de sa qualité paysagère. La hauteur maximale des constructions est fixée à celle existante à la date d'approbation du présent règlement (12 décembre 2016). La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles rendues nécessaires pour des installations techniques, publiques ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements liés aux mises aux normes d'accessibilité sont limitées à **4 mètres** au point le plus haut.

ARTICLE UC 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

11-1 L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, il convient de s'appuyer sur le guide « Couleurs et patrimoine » de Marly-le-Roi figurant dans les annexes informatives du dossier de PLU.

11-2 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 l'harmonie des paysages.

11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées.

Les toitures à deux pentes sont privilégiées. Les toitures à la Mansart sont autorisées uniquement dans le cas où elles apportent du caractère à la construction, que leur utilisation est proportionnée au projet, et que leur insertion paysagère dans leur environnement immédiat évite toute forme d'effet de masse par rapport à l'environnement, d'uniformité et/ou de monotonie.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5 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, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques ainsi que l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6 D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre, bois.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres pourront être peintes en blanc.

11-7 Les clôtures

11-7-1 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures doivent être réalisées de préférence par :

un mur bahut surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage en bois ;

un mur en pierre ;

d'autres propositions peuvent être étudiées au cas par cas en fonction de l'architecture de la construction principale.

Cas d'un mur bahut surmonté d'une grille : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple, d'un barreaudage en bois ou d'un autre élément (grilles pré-perforées, etc.). Cette partie supérieure doit être ajourée afin de ménager une certaine transparence visuelle. L'utilisation d'éléments rapportés, plastique, ...est interdite.

Cas d'un mur en pierre :

Rappel : Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions)

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit.

Les portes et portails doivent être réalisés en bois ou en métal, leur couleur sera en harmonie avec celle de la construction. L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs.

11-9 Talus et aménagement des abords

Tout mouvement de terrain non lié à une construction est interdit à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives.

11-10 Les antennes de tout type

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public sauf si l'implantation répond des obligations d'utilité publique. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-11 Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-12 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leur caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

11-12-1 Éléments de patrimoine bâtis à protéger : le petit patrimoine (*liste en annexe*)

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

11-12-2 Éléments de patrimoine bâtis à protéger : les propriétés remarquables (*liste en annexe*)

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ces bâtiments sont interdites. Ils font l'objet d'une fiche descriptive présente en annexe. Ces éléments bâtis remarquables ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation substantielle ou de dénaturation.

Il est autorisé des évolutions ponctuelles de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

11-13 Parcs et jardins à protéger

Des « **parcs et jardins-paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente

les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,

les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
les bassins d'ornement et clôtures.

11-14 Site protégé des Grandes Terres au titre des articles L 151-19 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère l'ensemble de la résidence des Grandes Terres au titre de ses caractéristiques architecturales et de sa qualité paysagère. Tous les travaux mis en œuvre sur les constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. La totalité de ces espaces verts et paysagers doit être conservée et mise en valeur.

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception de celles rendues nécessaires pour des installations techniques, publiques ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements liés aux mises aux normes d'accessibilité.

11-15 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « cœurs d'îlots paysagers à protéger », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,

les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,

les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,

les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,

les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum **1 place** par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour des opérations de plus de 2 logements, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »).

Rappel : en application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas de changement de destination d'un logement vers un local commercial ou d'activité, aucune place de stationnement n'est imposée. En cas d'extension d'un commerce existant, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins quatre logements sont équipés d'un parc de stationnement, la totalité ce parc est alimentée par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et doté d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. »

12-2 Pour les constructions à destination de bureaux

1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres des gares.

1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres des gares.

12-3 Pour les constructions à destination de commerces

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Toutefois, dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à usage de commerces ou d'activités, transformé en un logement, et sans création de surface de plancher, il n'est pas exigé de place de stationnement pour le logement nouvellement créé. Cette exception s'applique dans la limite de la création d'un seul logement.

12-4 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

1 place de stationnement par tranche de 3 chambres.

12-5 Pour les constructions à destination d'artisanat ou d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la surface de plancher.

12-6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-7 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension et/ou une surélévation (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant celles définies dans les dispositions générales

Un dégagement de 5 m doit être également prévu. Ce dégagement pourra se faire sur le terrain d'assiette ou sur l'espace public sous réserve du respect des conditions établies dans l'article 3.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

12-10 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans les opérations de plus de 2 logements, des locaux destinés à l'accueil des vélos et des poussettes doivent être réalisés en rez-de-chaussée.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 1 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher il doit être créé 1 place pour 10 employés.

Chaque local vélo doit comprendre un dispositif de recharge électrique.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Au moins **40 %** de l'assiette foncière sera conservée en espace de pleine terre, distincte des espaces dédiés au stationnement (aires et accès). Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain nu. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2 000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-4 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

13-5 Parcs et jardins à protéger

Des « **parcs et jardins-paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
- les bassins d'ornement et clôtures.

13-6 Site protégé des Grandes Terres au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère l'ensemble de Grandes Terres au titre de sa qualité paysagère. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. La totalité de ces espaces verts et paysagers doit être conservée et mise en valeur.

13-7 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « **cœurs d'îlots paysagers à protéger** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,

les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

La zone UD correspond au secteur de projet du terrain de Montbâti qui s'accompagne d'une orientation d'aménagement et de programmation opposable.

ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt ;
 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
 Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets ;
 Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

ARTICLE UD 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Tout aménagement ou projet de construction doit prendre en compte les prescriptions programmatiques, architecturales, paysagères et de composition urbaine inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Terrain de Montbâti ». Dans ce secteur, en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction devra comporter au minimum 40 % de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UD 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que de collecte des ordures ménagères.

3-1 Les accès

3-1-1 Règle générale : la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à l'importance de l'opération.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-1- 2 Nombre d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

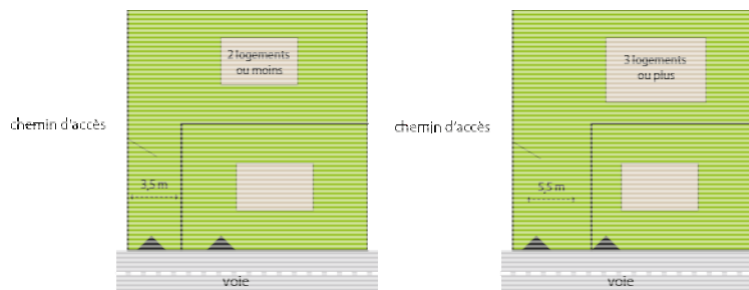
3-2 Les chemins d'accès

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de **3,50 mètres** sur toute sa longueur.

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une **largeur minimum de 5,50 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **3,50 mètres** dans l'un des cas suivants :

Lorsque le chemin d'accès est à sens unique,

Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur.



Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

3-3 Les entrées charretières

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UD 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement (cf. plan de zonage d'assainissement), un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Écoulement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1 litre par seconde et par hectare, ou 1 litre par seconde pour les parcelles de superficie inférieure.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert doivent subir un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute opération conduisant à la création de 5 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers sur l'emprise du terrain, à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Quand la construction comprend des locaux à destination de commerce, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6-1 Règle générale :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de **4 mètres**.

Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de reculement les aménagements d'entrées (escaliers, murets, perrons, rampes d'accès, débords de toit...), les piscines, ainsi que les constructions annexes (garages en particulier) sous réserve qu'ils ne génèrent pas des problèmes de sécurité d'accès depuis la voie et qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

6-2 Règle particulière :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**7-1 Règle générale :**

La distance est calculée vis-à-vis de la façade.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les dispositions fixées au 7.2.

7-2 Modalités de calcul du retrait :

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

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **8 mètres**.

Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de retrait les aménagements d'entrées (escaliers, marquises, rampes d'accès) sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

7-3 Cas particuliers :**7-3-1 Constructions annexes :**

Les constructions annexes non contigües à la construction principale, non destinées à l'habitation, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'1 mètre minimum, à condition :

que leur hauteur totale soit inférieure ou égale :

à 3,50 mètres au faitage en double pente et 2,50 mètres à l'égout,

à 3 mètres au point haut de la toiture en cas de toiture à une pente

à 2,50 mètres en cas de toit plat

qu'elles ne présentent pas une longueur supérieure à 6 mètres au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle elles sont implantées,

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

7-3-2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

7-3-3 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-3-4 Les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel en tout point est inférieure ou égale à 1,5 mètre, s'implantent en retrait des limites avec un minimum de 2 mètres.

Ce retrait est calculé en tout point de la limite séparative jusqu'à la limite du bassin et des éventuels aménagements d'accompagnement de type terrasse ou plage.

Pour les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel dépasse 1,5 mètre, les dispositions figurant au 7-2 relatives aux façades ne comportant pas des vues directes s'appliquent.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8-1 Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de **8 mètres**. *(La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement).*

8-2 Cas particuliers :

8-2-1 Si elles ne sont pas contiguës, la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 1,2 mètre.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40 %** de l'unité foncière.

Toutefois, cette emprise maximale est bonifiée de +15 % dans le cas d'une construction bénéficiant de la certification « bâtiment passif » (E4).

Dans l'expérimentation E+C-, le niveau E4 correspond à un bilan énergétique nul (les consommations d'énergie non renouvelable sont nulles ou compensées par une production d'énergie renouvelable).

Exemple sur une parcelle de 700 m² :

Emprise au sol maximale de 210 m² (soit 30% de la superficie de l'unité foncière) dans le cas d'une construction ne bénéficiant pas d'une certification « bâtiment passif » (E4).

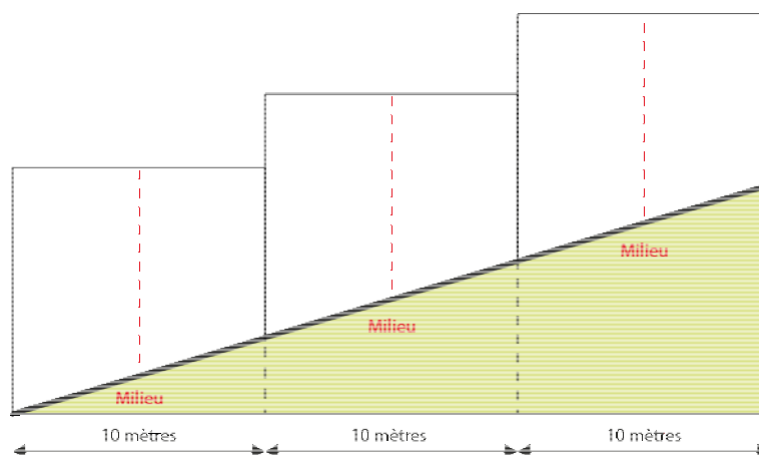
Emprise au sol maximale de 241,5 m² (soit 210 m² + 15% de bonification) dans le cas d'une construction certifiée « bâtiment passif » (E4).

9-2 Cas particulier :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

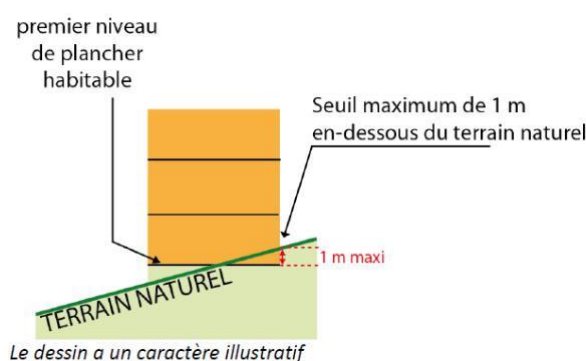
10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, chacune des façades des bâtiments est divisée en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



10-2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à **12 mètres au faîtage** et à **7 mètres à l'égout** du toit superstructures comprises (cheminées exclues).

Pour les toitures terrasse la hauteur maximale est fixée à **10 mètres** au sommet de l'acrotère superstructures comprises à l'exception des cheminées.

Dans le cas de construction de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



ARTICLE UD 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

11-1 L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, il convient de s'appuyer sur le guide « Couleurs et patrimoine » de Marly-le-Roi figurant dans les annexes informatives du dossier de PLU.

11-2 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 l'harmonie des paysages.

11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées.

Les toitures à deux pentes sont privilégiées. Les toitures à la Mansart sont autorisées uniquement dans le cas où elles apportent du caractère à la construction, que leur utilisation est proportionnée au projet, et que leur insertion paysagère dans leur environnement immédiat évite toute forme d'effet de masse par rapport à l'environnement, d'uniformité et/ou de monotonie.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5 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, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques ainsi que l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6 D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre, bois.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres pourront être peintes en blanc.

11-7 Les clôtures

11-7-1 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures doivent être réalisées de préférence par :

un mur bahut surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage en bois ;

un mur en pierre ;

d'autres propositions peuvent être étudiées au cas par cas en fonction de l'architecture de la construction principale.

Cas d'un mur bahut surmonté d'une grille : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple, d'un barreaudage en bois ou d'un autre élément (grilles pré-perforées, etc.). Cette partie supérieure doit être ajourée afin de ménager une certaine transparence visuelle. L'utilisation d'éléments rapportés, plastique, ...est interdite

Cas d'un mur en pierre :

Rappel : Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit. Les portes et portails doivent être réalisés en bois ou en métal, leur couleur sera en harmonie avec celle de la construction. L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs.

11-9 Talus et aménagement des abords

Tout mouvement de terrain non lié à une construction est interdit à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives.

11-10 Les antennes de tout type

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public sauf si l'implantation répond des obligations d'utilité publique. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-11 Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-12 Parcs et jardins à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
- les bassins d'ornement et clôtures.

11-13 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « **cœurs d'îlots paysagers à protéger** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,

les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
 les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
 les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
 les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11-14 Éléments bâtis à protéger : les propriétés remarquables (*liste en annexe*)

Le document graphique repère des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ces bâtiments sont interdites. Ils font l'objet d'une fiche descriptive présente en annexe. Ces éléments bâtis remarquables ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation substantielle ou de dénaturation.

Il est autorisé des évolutions ponctuelles de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum **1 place** par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour des opérations de plus de 2 logements, la création de places de stationnement commandées est interdite (*cf. définition en annexe « place commandée »*)

Rappel : en application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins quatre logements sont équipés d'un parc de stationnement, la totalité ce parc est alimentée par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et doté d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. »

12-2 Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres des gares.
- 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres des gares.

12-3 Pour les constructions à destination de commerces :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

12-4 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par tranche de 3 chambres.

12-5 Pour les constructions à destination d'artisanat ou d'entrepôts :

- La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la surface de plancher.

12-6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-7 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension et/ou une surélévation (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant celles définies dans les dispositions générales

Un dégagement de 5 m doit être également prévu. Ce dégagement pourra se faire sur le terrain d'assiette ou sur l'espace public sous réserve du respect des conditions établies dans l'article 3.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

12-10 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans les opérations de plus de 2 logements, des locaux destinés à l'accueil des vélos et des poussettes doivent être réalisés en rez de chaussée.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle (en application des préconisations du PDUIF) :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 1 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher il doit être créé 1 place pour 10 employés.

Chaque local vélo doit comprendre un dispositif de recharge électrique.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Au moins **40 %** de l'assiette foncière sera conservée en espace de pleine terre, distincte des espaces dédiés au stationnement (aires et accès).

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain nu.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2 000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-4 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

13-5 Parcs et jardins à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente

les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,

les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
les bassins d'ornement et clôtures.

13-6 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « cœurs d'îlots paysagers à protéger », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,

les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,

les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,

les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,

les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE UD 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHa-UHb

La zone UH délimite les quartiers résidentiels d'habitat principalement de type pavillonnaire marqué par des différenciations en matière d'organisation urbaine, d'implantation, de densité, de paysage correspondant aux secteurs UHa, UHb. Un sous-secteur UHa* correspond au site de projet des Vauillons. Ce secteur UHa* s'accompagne d'une orientation d'aménagement et de programmation opposable.

ARTICLE UH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt ;
 Les constructions à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UH2 ;
 Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets ;
 Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

ARTICLE UH 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat dans la limite de 250 m² de surface de plancher ;
 Dans tous les secteurs UH (sauf UHa*) les constructions à destination d'habitation à condition que chaque bâtiment d'un seul tenant n'excède pas une emprise au sol de 250 m².
 Pour les constructions existantes à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat dépassant les 250 m² de surface de plancher, il est admis une augmentation de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement dans la limite de 10 % ;
 Dans tous les secteurs UH (sauf UHa*) en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi, au besoin, au nombre entier supérieur ;
 Dans le secteur UHa*, en application du secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme délimité sur le document graphique, tout projet de construction de logements devra comporter 100 % de logements locatifs sociaux.
 Pour les terrains situés en vis-à-vis de la RD 186, lorsqu'une marge de reculement figure sur les documents graphiques, seules les constructions et utilisations du sol à destination de constructions annexes, clôtures, murs de soutènement, murs anti-bruit et aires de stationnement sont autorisés.
 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UH 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que de collecte des ordures ménagères.

3-1 Les accès

3-1-1 Règle générale : la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à l'importance de l'opération.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-1- 2 Nombre d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

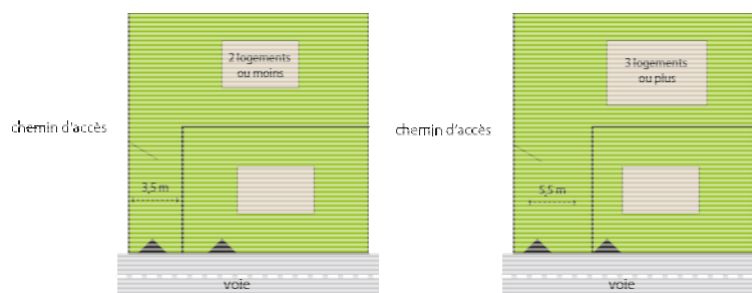
3-2 Les chemins d'accès

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de **3,50 mètres** sur toute sa longueur.

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une **largeur minimum de 5,50 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **3,50 mètres** dans l'un des cas suivants :

Lorsque le chemin d'accès est à sens unique,

Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur.



Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

3-3 Les entrées charretières

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UH 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement (cf. plan de zonage d'assainissement), un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Ecoulement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1 litre par seconde et par hectare, ou 1 litre par seconde pour les parcelles de superficie inférieure.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert doivent subir un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute opération conduisant à la création de 5 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers sur l'emprise du terrain, à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Quand la construction comprend des locaux à destination de commerce, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1 Règle générale :

Zone UHa et UHb : Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

Sous-secteur UHa* : Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de **4 mètres** par rapport à l'alignement.

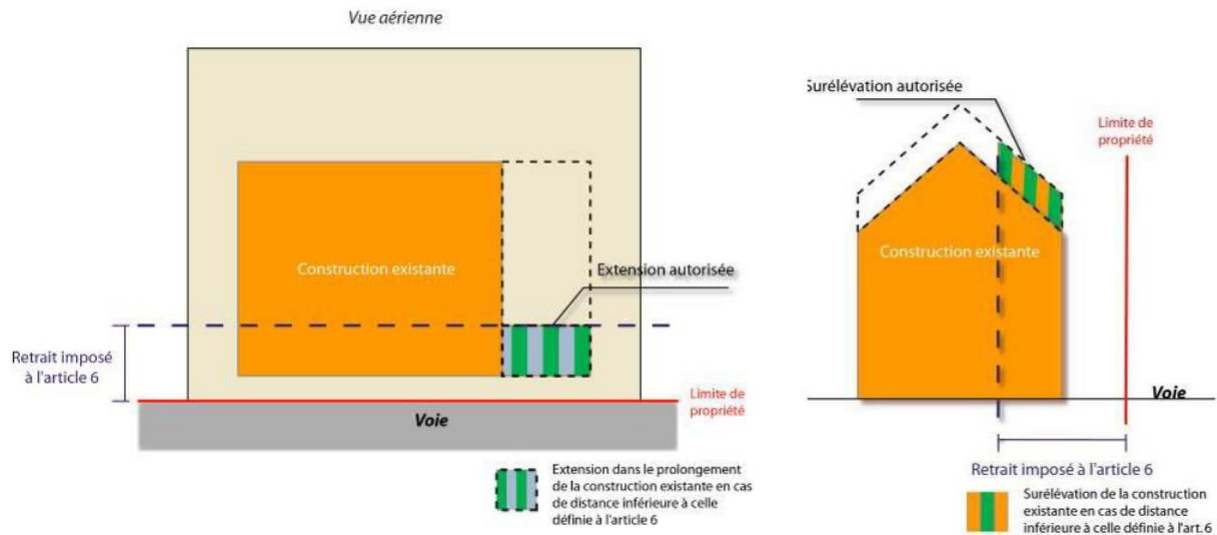
Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de reculement les aménagements d'entrées (escaliers, murets, perrons, rampes d'accès, débords de toit...), les piscines, ainsi que les constructions annexes (garages en particulier) sous réserve qu'ils ne génèrent pas des problèmes de sécurité d'accès depuis la voie et qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 Dans le cas d'une construction existante avant la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016) ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

L'extension horizontale du linéaire de façade respecte les dispositions de l'article 7.

Et la surélévation de la façade ou pignon concerné respecte les dispositions de l'article 10.



6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

6-2-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

6-2-4 Cas particulier des terrains situés en angle de rue :

La règle générale (6-1) s'applique en vis-à-vis de l'une des voies, soit un retrait minimum de 5 mètres. La marge minimum de retrait en vis-à-vis des autres voies est fixée à 3 mètres.

6-2-5 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1 Règle générale :

La distance est calculée vis-à-vis de la façade. Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

7-2 Modalités de calcul du retrait en vis-à-vis des limites séparatives latérales (cf. définition) :

Dans la zone UHa :

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (*la notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement*).

3 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

Sous-secteur UHa* :

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.

2.5 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

Dans la zone UHb :

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.

4 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

Dans les zones UHa, UHb et le sous-secteur UHa*:

Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de retrait les aménagements d'entrées (escaliers, marquises, rampes d'accès) sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

7-3 Modalités de calcul du retrait en vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelle (cf. définition) :

Cas des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement : en cas d'extension des constructions existantes, les marges minimum de retrait des limites séparatives en fond de parcelles sont égales à :

8 mètres minimum dans les zones UHa et UHb si la façade ou toiture comporte des ouvertures créant des vues directes ;

4 mètres au minimum dans les zones UHa et UHb si la façade ou toiture ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

Cas des constructions nouvelles : les marges minimum de retrait des limites séparatives en fond de parcelles sont égales à :

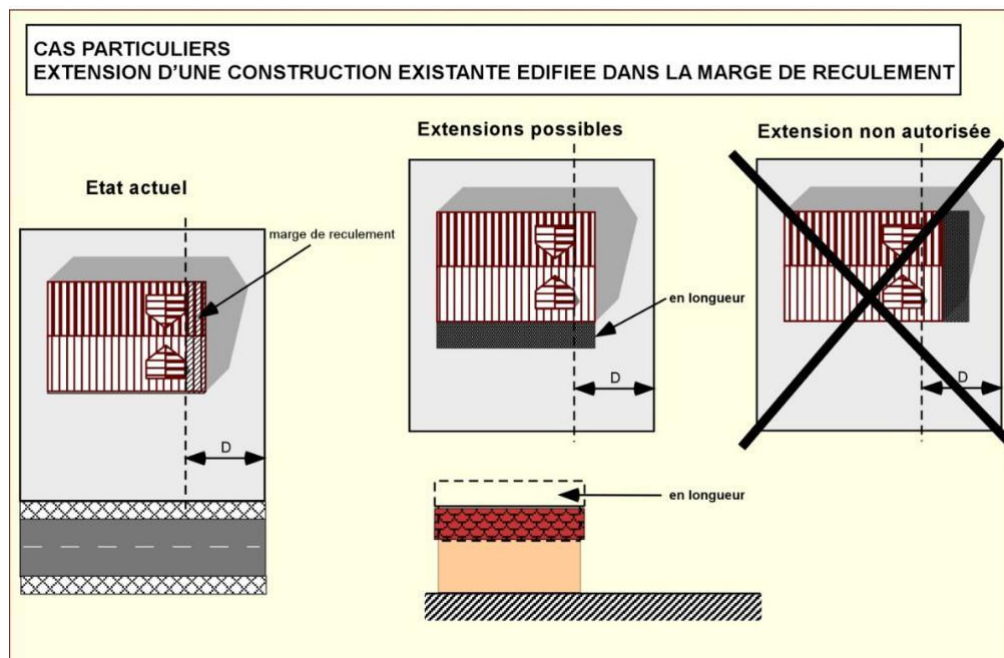
10 mètres minimum dans la zone UHa ;

12 mètres minimum dans la zone UHb.

Ces dispositions particulières ne s'imposent pas dans le sous-secteur UHa*. Les règles de retrait sont régies par les dispositions du 7.2.

7-5 Cas particuliers :

7-5-1 En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition de ne pas créer de nouvelles ouvertures et si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.



7-5-2 Constructions annexes :

Les constructions annexes non contigües à la construction principale, non destinées à l'habitation, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'1 mètre minimum, à condition :

que leur hauteur totale soit inférieure ou égale :

à 3,50 mètres au faitage en double pente et 2,50 mètres à l'égout,
à 3 mètres au point haut de la toiture en cas de toiture à une pente
à 2,50 mètres en cas de toit plat

qu'elles ne présentent pas une longueur supérieure à 6 mètres au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle elles sont implantées,

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

7-5-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

7-5-4 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-5-5 Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

7-5-6 Les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel en tout point est inférieure ou égale à 1,5 mètre, s'implantent en retrait des limites avec un minimum de 2 mètres.

Ce retrait est calculé en tout point de la limite séparative jusqu'à la limite du bassin et des éventuels aménagements d'accompagnement de type terrasse ou plage.

Pour les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel dépasse 1,5 mètre, les dispositions figurant au 7-2 relatives aux façades ne comportant pas des vues directes s'appliquent.

7-5-7 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

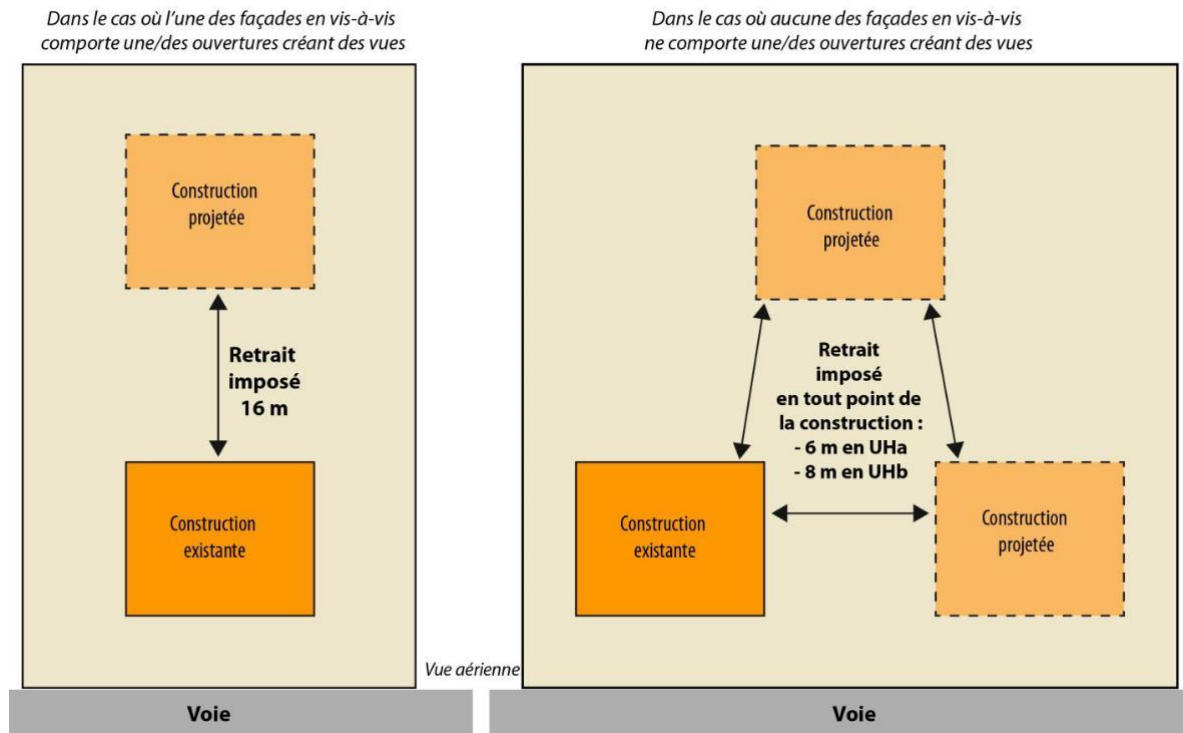
ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8-1 Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à :

- 6 mètres en tout point de la construction dans la zone UHa,
- 4 mètres en tout point de la construction dans le sous-secteur UHa*,
- 8 mètres en tout point de la construction dans la zone UHb.

Toutefois, si l'une des façades en vis-à-vis comportent une/des ouvertures créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à 16 mètres (*La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement*).



8-2 Cas particuliers :

8-2-1 Si elles ne sont pas contiguës, la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 1,2 mètre.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2-3 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

9-1-1 Dans la zone UHa :

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à :

- 30 %** de la superficie du terrain pour les 1 000 premiers m² ;
- 25 %** au-delà de 1000 m² et jusqu'à 2 000m² ;
- 20 %** au-delà de 2 000 m².

En cas de division parcellaire postérieure à la date d'approbation de la présente modification (18 décembre 2017) l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à **25 %**.

Toutefois, cette emprise maximale est bonifiée de +15 % dans le cas d'une construction bénéficiant de la certification « bâtiment passif » (E4).

Dans l'expérimentation E+C-, le niveau E4 correspond à un bilan énergétique nul (les consommations d'énergie non renouvelable sont nulles ou compensées par une production d'énergie renouvelable).

Exemple sur une parcelle de 700 m² :

Emprise au sol maximale de 210 m² (soit 30% de la superficie de l'unité foncière) dans le cas d'une construction ne bénéficiant pas d'une certification « bâtiment passif » (E4).

Emprise au sol maximale de 241,5 m² (soit 210 m² + 15% de bonification) dans le cas d'une construction certifiée « bâtiment passif » (E4).

L'emprise au sol de chaque construction d'un seul tenant ne peut excéder 250 m².

9-1-2 Dans le secteur UHa* :

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à **30 %** de la superficie du terrain.

9-1-3 Dans la zone UHb :

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à :

- 25 % de la superficie du terrain pour les 1 000 premiers m²,
- 20 % au-delà de 1000 m² et jusqu'à 2 000m²,
- 15 % au-delà de 2 000 m².

En cas de division parcellaire postérieure à la date d'approbation de la présente modification (18 décembre 2017) l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à **20 %**.

Route de l'Etang

Toutefois, pour les terrains existants ayant une façade principale route de l'Etang, l'emprise au sol maximum générée par la superficie de terrain inférieure ou égale à 1 000 m² est portée à **40 %**.

- En cas de division parcellaire postérieure à la date d'approbation de la présente modification (18 décembre 2017), l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à **20 %** en UHb.

En cas de regroupement de parcelles postérieure à la date d'approbation du présent règlement modifié (18 décembre 2017), l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à :

- 25 % de la superficie du terrain pour les 1 000 premiers m²,
- 20 % au-delà de 1000 m² et jusqu'à 2 000 m²,
- 15 % au-delà de 2 000 m² ».

L'emprise au sol de chaque construction d'un seul tenant ne peut excéder 250 m².

9-2 Cas particuliers :

9-2-1 À l'intérieur du pourcentage maximum fixé au 9-1, l'emprise au sol des constructions annexes (non destinées à l'habitation) séparées de la construction principale, est limitée à 100 m².

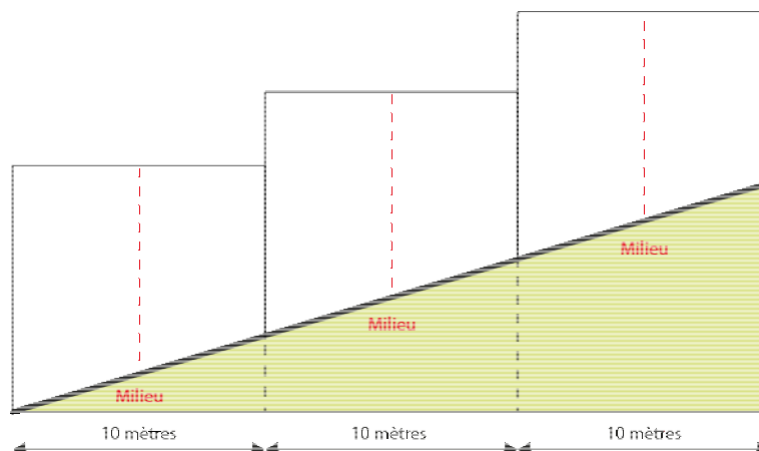
9-2-2 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2-3 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées et des

antennes. Lorsque le terrain est en pente, chacune des façades des bâtiments est divisée en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



La hauteur n'est pas réglementée pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à :

Zones UHa et UHb :

10 mètres au faîtage et à **6 mètres à l'égout** du toit, superstructures comprises à l'exception des cheminées et antennes.

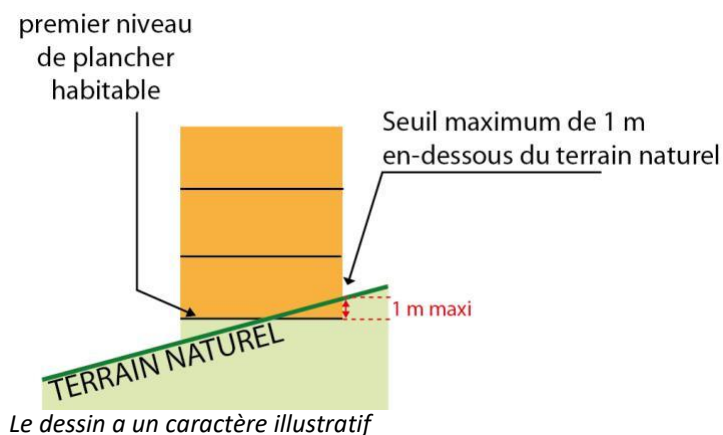
7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse et sous réserve des dispositions de l'article 11.

Sous-secteur UHa* :

11 mètres au faîtage et à **6 mètres à l'égout** du toit, superstructures comprises à l'exception des cheminées et antennes.

7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse et sous réserve des dispositions de l'article 11.

Dans le cas de construction de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



ARTICLE UH 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

11-1 L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, il convient de s'appuyer sur le guide « Couleurs et patrimoine » de Marly-le-Roi figurant dans les annexes informatives du dossier de PLU.

11-2 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 l'harmonie des paysages.

11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées. Les toitures à la Mansart sont interdites.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5 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, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques ainsi que l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6 D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre, bois.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres pourront être peintes en blanc.

11-7 Les clôtures

11-7-1 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures doivent être réalisées de préférence par :

un mur bahut surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage en bois ;

un mur en pierre ;

d'autres propositions peuvent être étudiées au cas par cas en fonction de l'architecture de la construction principale.

Cas d'un mur bahut surmonté d'une grille : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple, d'un barreaudage en bois ou d'un autre élément (grilles pré-perforées, etc.). Cette partie supérieure doit

être ajourée afin de ménager une certaine transparence visuelle. L'utilisation d'éléments rapportés, plastique, ...est interdite.

Cas d'un mur en pierre :

Rappel : Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit.

Les portes et portails doivent être réalisés en bois ou en métal, leur couleur sera en harmonie avec celle de la construction. L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les règles relatives aux clôtures 11-7-1 et 11-7-2 ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires dans le respect des impératifs du service public ferroviaire.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs.

11-9 Talus et aménagement des abords

Tout mouvement de terrain non lié à une construction est interdit à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives.

11-10 Les antennes de tout type

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public sauf si l'implantation répond des obligations d'utilité publique. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-11 Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-12 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leur caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

11-12-1 Éléments de patrimoine bâtis à protéger : le petit patrimoine (*liste en annexe*)

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les

aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

11-12-2 Éléments de patrimoine bâtis à protéger : les propriétés remarquables (*liste en annexe*)

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ces bâtiments sont interdites. Ils font l'objet d'une fiche descriptive présente en annexe. Ces éléments bâtis remarquables ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation substantielle ou de dénaturation.

Il est autorisé des évolutions ponctuelles de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

11-13 Parcs et jardins paysagers à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
- les bassins d'ornement et clôtures.

11-14 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « **cœurs d'îlots paysagers à protéger** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum **1 place** par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour des opérations de plus de 2 logements, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. *définition en annexe « place commandée »*)

Rappel : en application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins quatre logements sont équipés d'un parc de stationnement, la totalité ce parc est alimentée par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et doté d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. »

12-2 Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres des gares.
- 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres des gares.

12-3 Pour les constructions à destination de commerces :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

12-4 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par tranche de 3 chambres.

12-5 Pour les constructions à destination d'artisanat ou d'entrepôts :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la surface de plancher.

12-6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

12-7 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension et/ou une surélévation (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques celles définies dans les dispositions générales

Un dégagement de 5 m doit être également prévu. Ce dégagement pourra se faire sur le terrain d'assiette ou sur l'espace public sous réserve du respect des conditions établies dans l'article 3.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

12-10 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans les opérations de plus de 2 logements, des locaux destinés à l'accueil des vélos et des poussettes doivent être réalisés en rez-de-chaussée.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle (en application des préconisations du PDUIF) :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 1 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher il doit être créé 1 place pour 10 employés.

Chaque local vélo doit comprendre un dispositif de recharge électrique.

ARTICLE UH 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Zones UHa et UHb : Au moins **40 %** de l'assiette foncière sera conservée en espace de pleine terre, distincte des espaces dédiés au stationnement (aires et accès). Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain nu.

Sous-secteur UHa* : Au moins **70 %** des espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts. Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain nu.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2 000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-4 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0, 60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

13-5 Parcs et jardins paysagers à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),

- les bassins d'ornement et clôtures.

13-6 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « **cœurs d'îlots paysagers à protéger** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,

les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UH 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE UH 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHc

Cette zone délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble groupées.

Le dispositif réglementaire doit permettre de conserver les caractéristiques de ces quartiers et de conforter leur identité tout en favorisant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions, création d'annexes).

ARTICLE UHc 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt ;
 Les constructions à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat ;
 La construction à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UHc2 ;
 Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets ;
 Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

ARTICLE UHc 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'aménagement des constructions à destination d'habitation dans le volume existant et la création de bâtiments annexes séparés de la construction principale à destination d'abri jardin dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour chacun des logements existants sur le terrain à la date d'approbation du PLU initial (5 juillet 2004).

Pour l'ensemble de la Résidence « Les Tourelles Saint-Jean » la création de toiture est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'une opération qui concerne l'ensemble de la résidence.

Pour la Cité Blumenthal sont également autorisées les extensions de la construction principale dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par rapport à la situation lors de la construction de la Cité et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UHc 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que de collecte des ordures ménagères.

3-1 Les accès :

3-1-1 Règle générale : la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à l'importance de l'opération.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-1- 2 Nombre d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

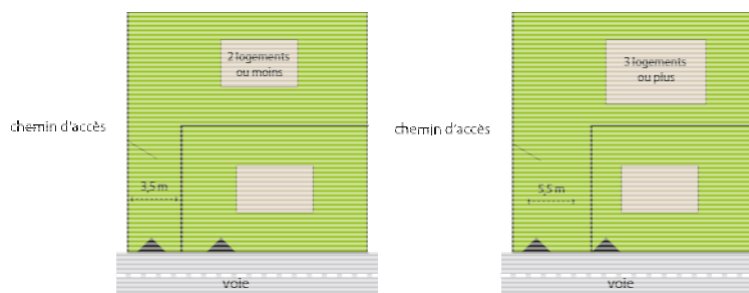
3-2 Les chemins d'accès

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de **3,50 mètres** sur toute sa longueur.

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une **largeur minimum de 5,50 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **3,50 mètres** dans l'un des cas suivants :

Lorsque le chemin d'accès est à sens unique,

Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur.



Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

3-3 Les entrées charretières

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UHc 4 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement (cf. plan de zonage d'assainissement), un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Ecoulement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1 litre par seconde et par hectare, ou 1 litre par seconde pour les parcelles de superficie inférieure.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert doivent subir un traitement de type débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute opération conduisant à la création de 5 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers sur l'emprise du terrain, à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Quand la construction comprend des locaux à destination de commerce, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UHc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1 Règle générale

Aucune construction nouvelle n'est admise entre la construction principale et l'alignement en vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation automobile y compris les voies de desserte intérieures à l'opération.

6-2 Cas particuliers :

6-2-1 Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait en cas d'aménagement et/ou d'extension de bâtiments situés dans la Cité Blumenthal.

6-2-2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

ARTICLE UHc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1 Règle générale

La distance est calculée vis-à-vis de la façade.

Les constructions autorisées à l'article 2 peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-2.

Toutefois aucune construction nouvelle n'est admise entre la construction principale et la limite séparative latérale en vis à vis des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas à l'intérieur de la Cité Blumenthal. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait en cas d'aménagement et/ou d'extension de bâtiments en respectant les dispositions figurant au 7-2.

7-2 Modalités de calcul du retrait :

7-2-1 Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes (*La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement*) la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à :

- 2,5 mètres cette distance est portée à 4 mètres en vis à vis d'une voie privée

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (*La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement*) la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale

la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres. Cette disposition ne concerne pas les façades et parties de façades en vis-à-vis d'une voie privée et celles situées en rez-de-chaussée à l'intérieur de la Cité Blumenthal.

Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de retrait les aménagements d'entrées (escaliers, marquises, rampes d'accès) sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

7-2-2 Constructions annexes :

Les constructions annexes non contigües à la construction principale, non destinées à l'habitation, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'1 mètre minimum, à condition :

que leur hauteur totale soit inférieure ou égale :

- à 3,50 mètres au faitage en double pente et 2,50 mètres à l'égout,
- à 3 mètres au point haut de la toiture en cas de toiture à une pente
- à 2,50 mètres en cas de toit plat

qu'elles ne présentent pas une longueur supérieure à 3 mètres au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle elles sont implantées,

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

7-3 Cas particuliers

7-3-1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

7-3-2 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-3-3 Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

7-3-4 Les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel en tout point est inférieure ou égale à 1,5 mètre, s'implantent en retrait des limites avec un minimum de 2 mètres.

Ce retrait est calculé en tout point de la limite séparative jusqu'à la limite du bassin et des éventuels aménagements d'accompagnement de type terrasse ou plage.

Pour les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel dépasse 1,5 mètre, les dispositions figurant au 7-3 relatives aux façades ne comportant pas des vues directes s'appliquent.

ARTICLE UHc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UHc 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Cas général :

9-1-1 L'emprise au sol des constructions principales est limitée à l'emprise existante à la date d'application du présent règlement.

9-1-2 L'emprise au sol de chaque bâtiment annexe est limitée à 6 m².

Toutefois, cette emprise maximale est bonifiée de +15 % dans le cas d'une construction bénéficiant de la certification « bâtiment passif » (E4).

Dans l'expérimentation E+C-, le niveau E4 correspond à un bilan énergétique nul (les consommations d'énergie non renouvelable sont nulles ou compensées par une production d'énergie renouvelable).

Exemple sur une parcelle de 700 m² :

Emprise au sol maximale de 210 m² (soit 30% de la superficie de l'unité foncière) dans le cas d'une construction ne bénéficiant pas d'une certification « bâtiment passif » (E4).

Emprise au sol maximale de 241,5 m² (soit 210 m² + 15% de bonification) dans le cas d'une construction certifiée « bâtiment passif » (E4).

9-2 Cas particuliers :

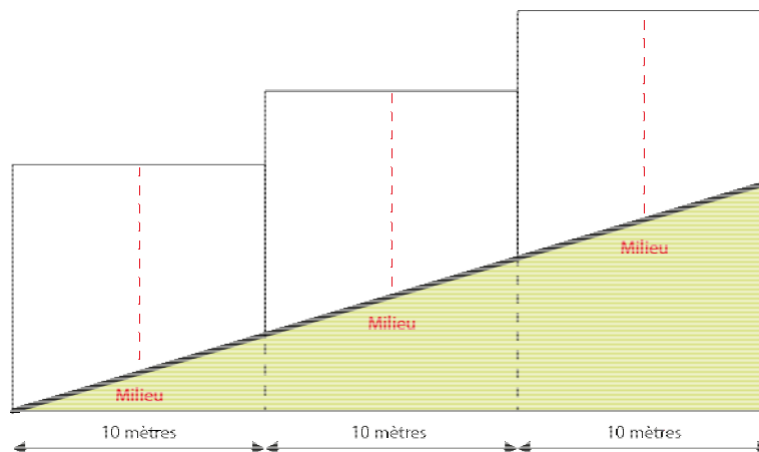
9-2-1 Cité Blumenthal

Pour les terrains situés à l'intérieur de la cité Blumenthal l'emprise au sol maximale correspond à l'emprise existante à la date de construction de la Cité augmentée d'un maximum de 20 m² supplémentaires.

9-2-2 Les dispositions figurant aux 9-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UHc 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées et des antennes. Lorsque le terrain est en pente, chacune des façades des bâtiments est divisée en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



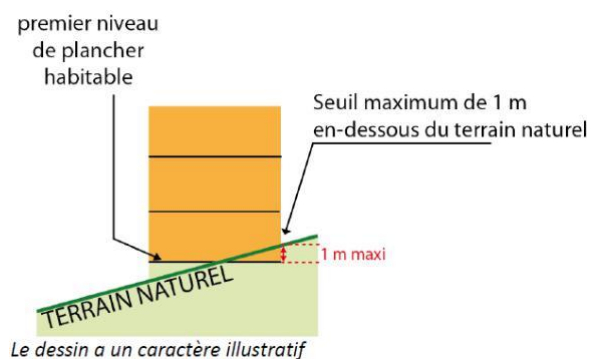
La hauteur n'est pas réglementée pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

10-2 Règles générales :

10-2-1 La hauteur maximale des constructions existantes est limitée à leur hauteur à la date d'application du présent règlement à l'exception des dispositions figurant au 10.3-2.

10-2-2 La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage de bâtiment annexe est limitée à 3,50 mètres.

Dans le cas de construction de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



10-3 Cas particuliers :

10-3-1 Cité Blumenthal : En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur est limitée à la hauteur maximale du bâtiment existante à la date d'application du présent règlement.

10-3-2 Résidence « des Tourelles Saint-Jean » : La réalisation d'une toiture à pente est autorisée au-delà de la hauteur existante à la date d'application du présent règlement sous réserve du respect des dispositions figurant à l'article 2 et à l'article 11. La hauteur à l'égout est fixée à la hauteur existante à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE UHc 11 – L’ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L’AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

11-1 L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, il convient de s'appuyer sur le guide « Couleurs et patrimoine » de Marly-le-Roi figurant dans les annexes informatives du dossier de PLU.

11-2 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 l'harmonie des paysages.

11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5 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, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques ainsi que l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6 D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre, bois.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres pourront être peintes en blanc.

11-7 Les clôtures

11-7-1 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures doivent être réalisées de préférence par :

un mur bahut surmonté d'une grille, ou d'une palissade en bois ;

un mur en pierre ;

d'autres propositions peuvent être étudiées au cas par cas en fonction de l'architecture de la construction principale.

Cas d'un mur bahut surmonté d'une grille : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple, d'un barreaudage en bois ou d'un autre élément (grilles pré-perforées, etc.). Cette partie supérieure doit

être ajourée afin de ménager une certaine transparence visuelle. L'utilisation d'éléments rapportés, plastique, ...est interdite.

Cas d'un mur en pierre :

Rappel : Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admise à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit.

Les portes et portails doivent être réalisés en bois ou en métal, leur couleur sera en harmonie avec celle de la construction. L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les règles relatives aux clôtures 11-7-1 et 11-7-2 ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires dans le respect des impératifs du service public ferroviaire.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs.

11-9 Talus et aménagement des abords

Tout mouvement de terrain non lié à une construction est interdit à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives.

11-10 Les antennes de tout type

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public sauf si l'implantation répond des obligations d'utilité publique. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-11 Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-12 Parcs et jardins paysagers à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
- les bassins d'ornement et clôtures.

11-13 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « cœurs d'îlots paysagers à protéger », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11-14 Éléments bâtis à protéger : les propriétés remarquables (*liste en annexe*)

Le document graphique repère des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ces bâtiments sont interdites. Ils font l'objet d'une fiche descriptive présente en annexe. Ces éléments bâtis remarquables ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation substantielle ou de dénaturation.

Il est autorisé des évolutions ponctuelles de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

ARTICLE UHc 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes.

Rappel : en application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins quatre logements sont équipés d'un parc de stationnement, la totalité ce parc est alimentée par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et doté d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. »

12-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

12-3 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-4 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant celles définies dans les dispositions générales

Un dégagement de 5 m doit être également prévu. Ce dégagement pourra se faire sur le terrain d'assiette ou sur l'espace public sous réserve du respect des conditions établies dans l'article 3.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE UHc 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2 000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-4 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

13-5 Parcs et jardins paysagers à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
- les bassins d'ornement et clôtures.

13-6 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « **cœurs d'îlots paysagers à protéger** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,

les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,

les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UHc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UHc 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE UHc 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ (UJa, UJb, UJc)

La zone UJ détermine les zones d'activités économiques composées de trois secteurs UJa (centre commercial des Grandes Terres), UJb (Site Axa, qui comprend un sous-secteur UJb*), UJc (Vauillons).

ARTICLE UJ 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination unique d'industrie ; d'entrepôt, d'artisanat ;
Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UJ 2 ;
Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets ;
Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

ARTICLE UJ 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones UJa, UJb, UJc, les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Dans le secteur UJb*, les constructions à destination d'habitation à condition de consister en une réhabilitation du bâti existant comportant au moins 40 % de logements locatifs sociaux en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, ainsi que des constructions à destination de service public d'intérêt collectif (santé, ...) ;

Pour les terrains situés en vis-à-vis de la RD 186, lorsqu'une marge de reculement figure sur les documents graphiques, seules les constructions et utilisations du sol à destination de constructions annexes, clôtures, murs de soutènement, murs anti-bruit et aires de stationnement sont autorisés.

ARTICLE UJ 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que de collecte des ordures ménagères.

3-1 Les accès :

3-1-1 Règle générale : la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à l'importance de l'opération.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-1- 2 Nombre d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

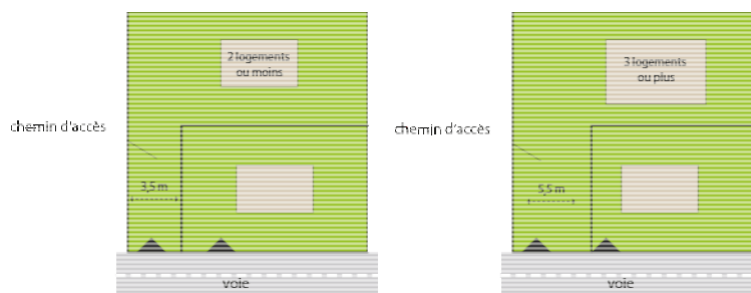
3-2 Les chemins d'accès :

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de **3,50 mètres** sur toute sa longueur.

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une **largeur minimum de 5,50 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **3,50 mètres** dans l'un des cas suivants :

Lorsque le chemin d'accès est à sens unique,

Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur.



Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

3-3 Les entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UJ 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement (cf. plan de zonage d'assainissement), un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Écoulement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1 litre par seconde et par hectare, ou 1 litre par seconde pour les parcelles de superficie inférieure.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert doivent subir un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute opération conduisant à la création de 5 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers sur l'emprise du terrain, à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Quand la construction comprend des locaux à destination de commerce, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UJ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1 Règle générale :

UJa : Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de **2 mètres minimum**.

UJb, UJb* et UJc : Les constructions doivent être implantées en retrait de **2 mètres minimum**.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 Dans le cas d'une construction existante avant la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016) ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

L'extension horizontale du linéaire de façade respecte les dispositions de l'article 7.

Et la surélévation de la façade ou pignon concerné respecte les dispositions de l'article 10.

6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

6-2-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

ARTICLE UJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1 Règle générale :

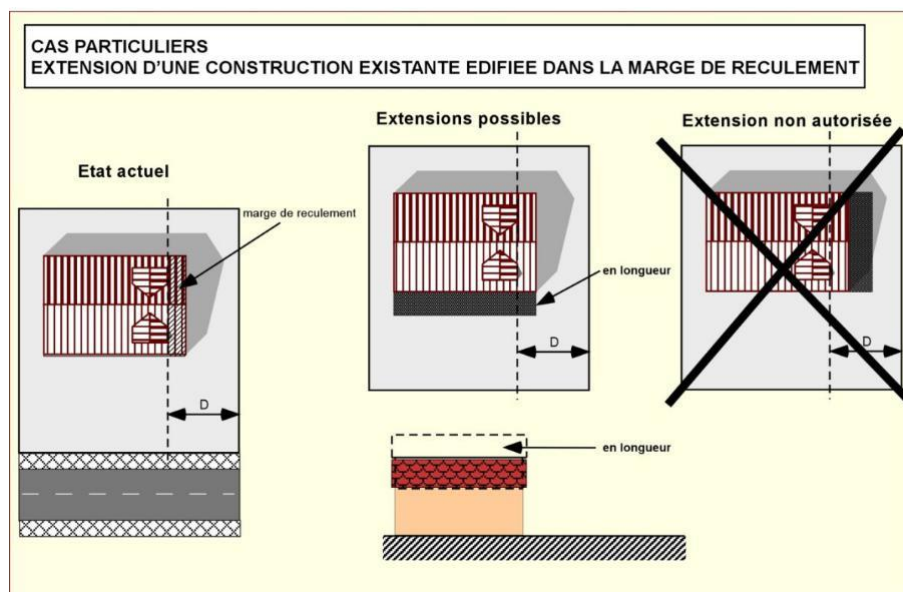
La distance est calculée vis-à-vis de la façade.

Les constructions doivent être implantées à **8 mètres** minimum des limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'aires de stationnement réalisées en souterrain.

Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de retrait les aménagements d'entrées (escaliers, marquises, rampes d'accès) sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

7-2 Cas particuliers :

7-2-1 En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition de ne pas créer de nouvelles ouvertures et si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.



7-2-2 Constructions annexes :

Les constructions annexes non contiguës à la construction principale, non destinées à l'habitation, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'1 mètre minimum, à condition :

que leur hauteur totale soit inférieure ou égale :

- à 3,50 mètres au faitage en double pente et 2,50 mètres à l'égout,
- à 3 mètres au point haut de la toiture en cas de toiture à une pente
- à 2,50 mètres en cas de toit plat

qu'elles ne présentent pas une longueur supérieure à 6 mètres au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle elles sont implantées,

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

7-2-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

7-2-4 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-2-5 Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

ARTICLE UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UJ 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

Zone UJa : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **55 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

Zone UJb, UJb* : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **25 %** de la superficie totale du terrain

Zone UJc : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **40 %** de la superficie totale du terrain.

Toutefois, cette emprise maximale est bonifiée de +15 % dans le cas d'une construction bénéficiant de la certification « bâtiment passif » (E4).

Dans l'expérimentation E+C-, le niveau E4 correspond à un bilan énergétique nul (les consommations d'énergie non renouvelable sont nulles ou compensées par une production d'énergie renouvelable).

Exemple sur une parcelle de 700 m² :

Emprise au sol maximale de 210 m² (soit 30% de la superficie de l'unité foncière) dans le cas d'une construction ne bénéficiant pas d'une certification « bâtiment passif » (E4).

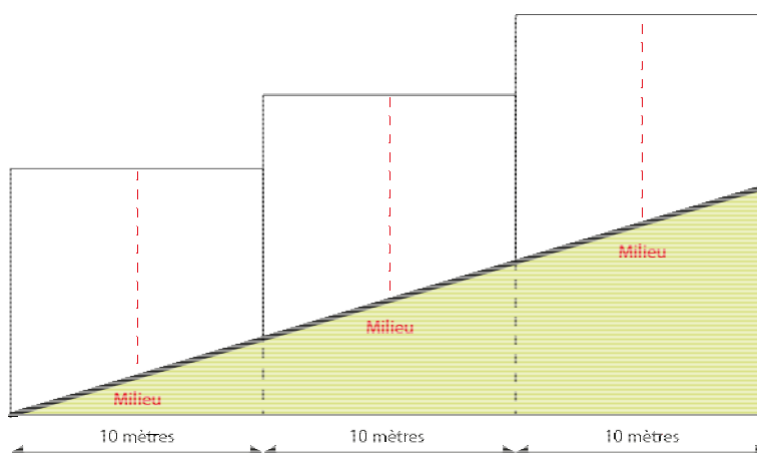
Emprise au sol maximale de 241,5 m² (soit 210 m² + 15% de bonification) dans le cas d'une construction certifiée « bâtiment passif » (E4).

9-2 Cas particulier :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UJ 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées et des antennes. Lorsque le terrain est en pente, chacune des façades des bâtiments est divisée en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



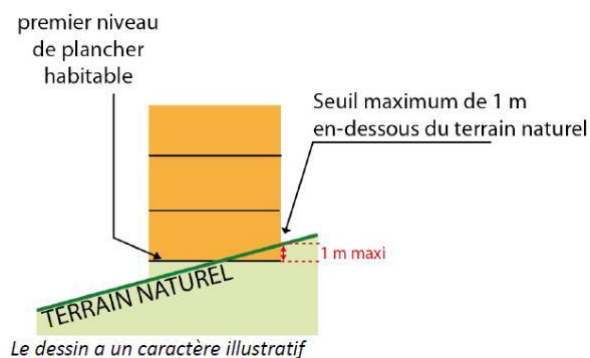
10-2 Hauteur maximale autorisée :

Zone UJa : La hauteur maximale des constructions est limitée à **8 mètres**, le nombre de niveau à R+1.

Zone UJb, UJb* : La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** superstructures comprises.

Zone UJc : La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** avec des dépassements ponctuels tolérés à 15 mètres. La cote maximale des installations sera 135 m NGF superstructures comprises.

Dans le cas de construction de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



ARTICLE UJ 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

11-1 L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, il convient de s'appuyer sur le guide « Couleurs et patrimoine » de Marly-le-Roi figurant dans les annexes informatives du dossier de PLU.

11-2 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 l'harmonie des paysages.

11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées.

Les toitures à deux pentes sont privilégiées. Les toitures à la Mansart sont autorisées uniquement dans le cas où elles apportent du caractère à la construction, que leur utilisation est proportionnée au projet, et que leur insertion paysagère dans leur environnement immédiat évite toute forme d'effet de masse par rapport à l'environnement, d'uniformité et/ou de monotonie.

11-4 L'éclaircissement des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5 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, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques ainsi que l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6 D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre, bois.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres pourront être peintes en blanc.

11-7 Les clôtures

11-7-1 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures doivent être réalisées de préférence par :

- un mur bahut surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage en bois ;
- un mur en pierre ;
- d'autres propositions peuvent être étudiées au cas par cas en fonction de l'architecture de la construction principale.

Cas d'un mur bahut surmonté d'une grille : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple, d'un barreaudage en bois ou d'un autre élément (grilles pré-perforées, etc.). Cette partie supérieure doit être ajourée afin de ménager une certaine transparence visuelle. L'utilisation d'éléments rapportés, plastique, ...est interdite.

Cas d'un mur en pierre :

Rappel : Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit.

Les portes et portails doivent être réalisés en bois ou en métal, leur couleur sera en harmonie avec celle de la construction. L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les règles relatives aux clôtures 11-7-1 et 11-7-2 ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires dans le respect des impératifs du service public ferroviaire.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs.

11-9 Talus et aménagement des abords

Tout mouvement de terrain non lié à une construction est interdit à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives.

11-10 Les antennes de tout type

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public sauf si l'implantation répond des obligations d'utilité publique. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-11 Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-12 Parcs et jardins paysagers à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
- les bassins d'ornement et clôtures.

11-13 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « **cœurs d'îlots paysagers à protéger** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UJ 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum **1 place** par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour des opérations de plus de 2 logements, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »)

Rappel : en application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins quatre logements sont équipés d'un parc de stationnement, la totalité ce parc est alimentée par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et doté d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. »

12-2 Pour les constructions à destination de bureaux

1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres des gares.

1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres des gares.

12-3 Pour les constructions à destination de commerces

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

12-4 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

1 place de stationnement par tranche de 3 chambres.

12-5 Pour les constructions à destination d'artisanat ou d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la surface de plancher.

12-6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-7 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension et/ou une surélévation (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant celles définies dans les dispositions générales

Un dégagement de 5 m doit être également prévu. Ce dégagement pourra se faire sur le terrain d'assiette ou sur l'espace public sous réserve du respect des conditions établies dans l'article 3.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

12-10 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans les opérations de plus de 2 logements, des locaux destinés à l'accueil des vélos et des poussettes doivent être réalisés en rez-de-chaussée.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle (en application des préconisations du PDUJF) :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 1 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher il doit être créé 1 place pour 10 employés.

Chaque local vélo doit comprendre un dispositif de recharge électrique.

ARTICLE UJ 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Dans la zone **UJb, UJb*** au moins **30 %** de l'assiette foncière sera conservée en espace de pleine terre, distincte des espaces dédiés au stationnement (aires et accès).

Dans la zone **UJc** au moins **20 %** de l'assiette foncière sera conservée en espace de pleine terre, distincte des espaces dédiés au stationnement (aires et accès).

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain nu.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2 000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-4 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

13-5 Parcs et jardins paysagers à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
- les bassins d'ornement et clôtures.

13-6 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « **cœurs d'îlots paysagers à protéger** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,

les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,

les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UJ 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE UJ 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UK

La zone UK délimite le secteur patrimonial de l'avenue et de la place de l'Abreuvoir.

ARTICLE UK 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'industrie ;
 Les constructions à usage d'entrepôt sauf celles visées à l'article UK 2 ;
 Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets ;
 Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

ARTICLE UK 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi, au besoin, au nombre entier supérieur ;

Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² ;

Pour les terrains situés en vis-à-vis de la RD 186, lorsqu'une marge de reculement figure sur les documents graphiques, seules les constructions et utilisations du sol à destination de constructions annexes, clôtures, murs de soutènement, murs anti-bruit et aires de stationnement sont autorisés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UK 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que de collecte des ordures ménagères.

3-1 Les accès :

3-1-1 Règle générale : la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à l'importance de l'opération.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-1- 2 Nombre d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

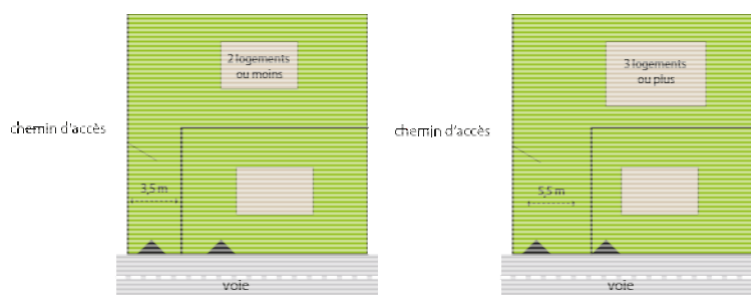
3-2 Les chemins d'accès :

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de **3,50 mètres** sur toute sa longueur.

Pour toute opération, configurée en drapeau, conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une **largeur minimum de 5,50 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **3,50 mètres** dans l'un des cas suivants :

Lorsque le chemin d'accès est à sens unique,

Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur.



Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

3-3 Les entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UK 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement (cf. plan de zonage d'assainissement), un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Écoulement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1 litre par seconde et par hectare, ou 1 litre par seconde pour les parcelles de superficie inférieure.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert doivent subir un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Pour toute opération conduisant à la création de 5 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers sur l'emprise du terrain, à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Quand la construction comprend des locaux à destination de commerce, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UK 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1 Règle générale :

Les projets devront prendre en compte les recommandations spécifiques à cette zone figurant en annexe du présent règlement.

6-1-1 Implantation des constructions par rapport à l'avenue et à la place de l'Abreuvoir.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement sur l'avenue et la place de l'Abreuvoir, dans ce cas la façade de la construction située à l'alignement devra respecter les recommandations spécifiques à cette zone figurant en annexe du présent règlement,
- en retrait avec un minimum de 9 mètres par rapport à l'alignement sur l'avenue et la place de l'Abreuvoir.

Toutefois, dans le secteur UK*, où s'applique l'orientation d'aménagement et de programmation « Secteur de l'Abreuvoir », les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-1-2 Implantations par rapport aux autres rues :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement d'au moins **5 mètres**.

Toutefois, dans le secteur UK*, où s'applique l'orientation d'aménagement et de programmation « Secteur de l'Abreuvoir », les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait avec un minimum de 1 mètre, Dans le cas de construction en retrait (1 mètre), le front bâti doit être maintenu par une clôture implantée en limite de propriété.

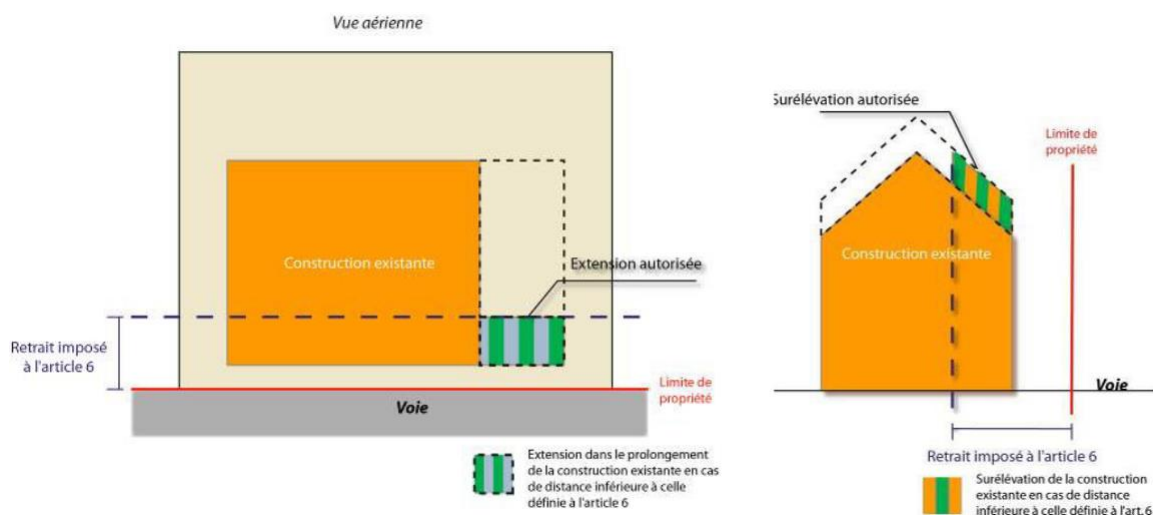
6-1-3 Les dispositions figurant aux 6-1 et 6-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 Dans le cas d'une construction existante avant la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016) ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

L'extension horizontale du linéaire de façade respecte les dispositions de l'article 7.

Et la surélévation de la façade ou pignon concerné respecte les dispositions de l'article 10.



6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

6-2-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

6-2-4 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1 Règle générale :

La distance est calculée vis-à-vis de la façade.

Constructions ayant une façade à l'alignement sur l'avenue et la place de l'Abreuvoir :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait avec un minimum de 9 mètres.

Toutefois, dans le secteur UK* où s'applique l'orientation d'aménagement et de programmation « Secteur de l'Abreuvoir », les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait.

- 8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- 4 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

7-2 Constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être distantes des limites séparatives en respectant les dispositions ci-après.

Modalités de calcul du retrait :

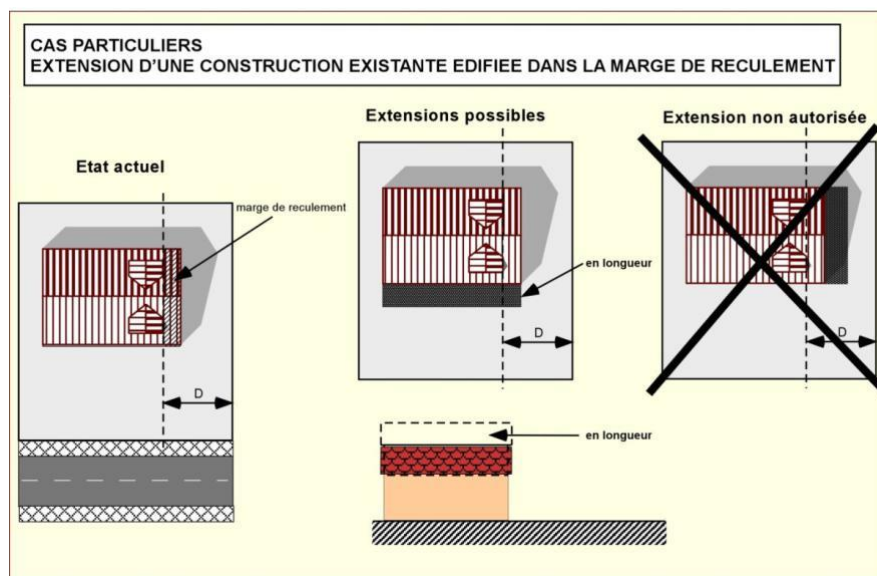
Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes (*la notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement*) la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative,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

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **8 mètres**.

Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de retrait les aménagements d'entrées (escaliers, marquises, rampes d'accès) sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

7-3 Cas particuliers :

7-3-1 En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition de ne pas créer de nouvelles ouvertures et si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.



7-3-2 Constructions annexes :

Les constructions annexes non contiguës à la construction principale, non destinées à l'habitation, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'1 mètre minimum, à condition :

que leur hauteur totale soit inférieure ou égale :

- à 3,50 mètres au faitage en double pente et 2,50 mètres à l'égout,
- à 3 mètres au point haut de la toiture en cas de toiture à une pente
- à 2,50 mètres en cas de toit plat

qu'elles ne présentent pas une longueur supérieure à 6 mètres au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle elles sont implantées.

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

7-3-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

7-3-4 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-3-5 Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

7-3-6 Les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel en tout point est inférieure ou égale à 1,5 mètre, s'implantent en retrait des limites avec un minimum de 2 mètres.

Ce retrait est calculé en tout point de la limite séparative jusqu'à la limite du bassin et des éventuels aménagements d'accompagnement de type terrasse ou plage.

Pour les constructions à usage de piscine découverte, dont la hauteur au-dessus du terrain naturel dépasse 1,5 mètre, les dispositions figurant au 7-2 relatives aux façades ne comportant pas des vues directes s'appliquent.

7-3-6 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UK 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8-1 Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à **16 mètres**.

Toutefois, dans le secteur UK*, il n'est pas fixé de règle.

8-2 Cas particuliers :

8-2-1 Si elles ne sont pas contiguës, la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 1,2 mètre.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle ;
pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2-3 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UK 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, dans le secteur UK*, l'emprise au sol est déterminée par l'application cumulée du bâti existant et des périmètres d'implantation possible des constructions nouvelles représentés graphiquement sur l'OAP « Secteur de l'Abreuvoir ».

Toutefois, cette emprise maximale est bonifiée de +15 % dans le cas d'une construction bénéficiant de la certification « bâtiment passif » (E4).

Dans l'expérimentation E+C-, le niveau E4 correspond à un bilan énergétique nul (les consommations d'énergie non renouvelable sont nulles ou compensées par une production d'énergie renouvelable).

Exemple sur une parcelle de 700 m² :

Emprise au sol maximale de 210 m² (soit 30% de la superficie de l'unité foncière) dans le cas d'une construction ne bénéficiant pas d'une certification « bâtiment passif » (E4).

Emprise au sol maximale de 241,5 m² (soit 210 m² + 15% de bonification) dans le cas d'une construction certifiée « bâtiment passif » (E4).

Par ailleurs, l'emprise au sol maximale par bâtiment autonome est fixée à **300 m²**. Si l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 dépasse 300 m² elle devra être scindée en plusieurs constructions non contiguës dont aucune n'excédera 300 m² d'emprise au sol.

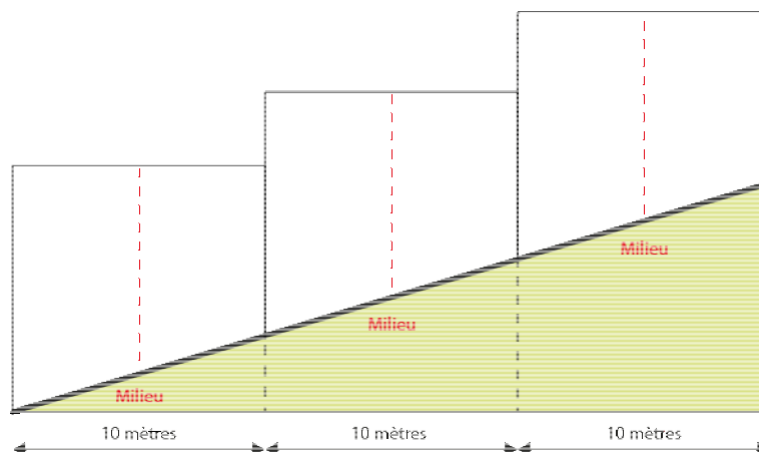
9-2 Cas particulier :

9-2-1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2-2 En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UK 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées et des antennes. Lorsque le terrain est en pente, chacune des façades des bâtiments est divisée en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

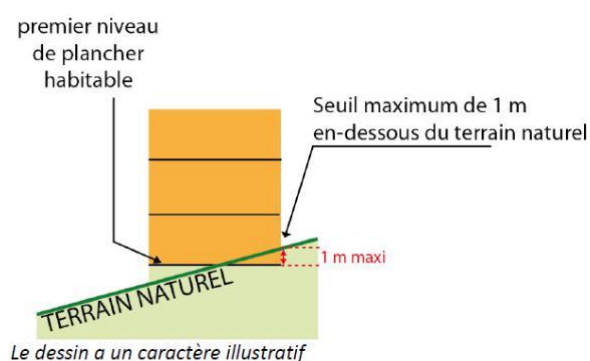


La hauteur n'est pas réglementée pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à **11,5 mètres au faîtage** et à **9 mètres à l'égout** du toit superstructures comprises, cheminées exclues.

Pour les toitures terrasse la hauteur maximale est fixée à **10 mètres** au sommet de l'acrotère superstructures comprises à l'exception des cheminées.

Dans le cas de construction de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



Dans le secteur UK*, sauf indication contraire fixée par l'OAP « Secteur de l'Abreuvoir », la hauteur maximale des constructions est fixée à :

en vis-à-vis de la place de l'Abreuvoir : 12 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout du toit superstructures comprises, cheminées exclues.

sur les bâtiments situés en partie arrière de la place de l'Abreuvoir (au nord-ouest du secteur), 11 mètres au point le plus haut (faîtage ou acrotère).

ARTICLE UK 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

11-1 L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront également prendre en compte les recommandations spécifiques à cette zone figurant en annexe du présent règlement.

Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, il convient de s'appuyer sur le guide « Couleurs et patrimoine » de Marly-le-Roi figurant dans les annexes informatives du dossier de PLU.

11-2 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 l'harmonie des paysages.

11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées.

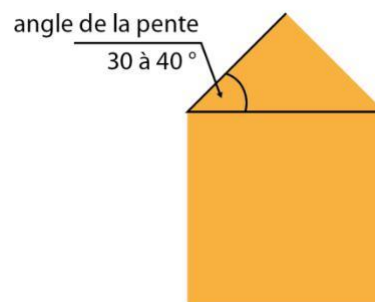
Les toitures à deux pentes sont privilégiées. Les toitures à la Mansart sont autorisées uniquement dans le cas où elles apportent du caractère à la construction, que leur utilisation est proportionnée au projet, et que leur insertion paysagère dans leur environnement immédiat évite toute forme d'effet de masse par rapport à l'environnement, d'uniformité et/ou de monotonie.

Dans le secteur UK* faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation « secteur de l'Abreuvoir » :

en vis-à-vis de la place de l'Abreuvoir, les toitures devront comporter des pentes comprises entre 30 et 40 °,

sur les bâtiments situés en partie arrière de la place de l'Abreuvoir (au nord-ouest du secteur), les bâtiments pourront présenter des toitures terrasse ou à faibles pentes.

Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées.



Le dessin a un caractère illustratif

11-4 L'éclaircissement des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5 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, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques ainsi que l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6 D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre, bois.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres pourront être peintes en blanc.

11-7 Les clôtures

11-7-1 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures doivent être réalisées de préférence par :

un mur bahut surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage en bois ;

un mur en pierre ;

d'autres propositions peuvent être étudiées au cas par cas en fonction de l'architecture de la construction principale.

Cas d'un mur bahut surmonté d'une grille : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple, d'un barreaudage en bois ou d'un autre élément (grilles pré-perforées, etc.). Cette partie supérieure doit être ajourée afin de ménager une certaine transparence visuelle. L'utilisation d'éléments rapportés, plastique, ...est interdite.

Cas d'un mur en pierre :

Rappel : Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit.

Les portes et portails doivent être réalisés en bois ou en métal, leur couleur sera en harmonie avec celle de la construction. L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les matériaux utilisés doivent respecter les recommandations figurant en annexe.

Les règles relatives aux clôtures 11-7-1 et 11-7-2 ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires dans le respect des impératifs du service public ferroviaire.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs.

11-9 Talus et aménagement des abords

Tout mouvement de terrain non lié à une construction est interdit à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives.

11-10 Les antennes de tout type

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public sauf si l'implantation répond des obligations d'utilité publique. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-11 Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-12 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leur caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

11-12-1 Éléments de patrimoine bâtis à protéger : le petit patrimoine (*liste en annexe*)

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

11-12-2 Éléments de patrimoine bâtis à protéger : les propriétés remarquables (*liste en annexe*)

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ces bâtiments sont interdites. Ils font l'objet d'une fiche descriptive présente en annexe. Ces éléments bâtis remarquables ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation substantielle ou de dénaturation.

Il est autorisé des évolutions ponctuelles de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

11-13 Parcs et jardins paysagers à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),

les bassins d'ornement et clôtures.

11-14 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « cœurs d'îlots paysagers à protéger », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UK 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum **1 place** par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour des opérations de plus de 2 logements, la création de places de stationnement commandées est interdite (*cf. définition en annexe « place commandée »*).

Rappel : en application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Dans le secteur UK* faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation « secteur de l'Abreuvoir » : En cas de changement de destination d'un logement vers un local commercial ou d'activité, aucune place de stationnement n'est imposée. En cas d'extension d'un commerce existant, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins quatre logements sont équipés d'un parc de stationnement, la totalité ce parc est alimentée par un circuit électrique spécialisé pour permettre

la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et doté d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. »

12-2 Pour les constructions à destination de bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres des gares.

1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres des gares.

12-3 Pour les constructions à destination de commerces :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

12-4 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

1 place de stationnement par tranche de 3 chambres.

12-5 Pour les constructions à destination d'artisanat ou d'entrepôts :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la surface de plancher.

12-6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

12-7 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension et/ou une surélévation (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire,

les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant celles définies dans les dispositions générales

Un dégagement de 5 m doit être également prévu. Ce dégagement pourra se faire sur le terrain d'assiette ou sur l'espace public sous réserve du respect des conditions établies dans l'article 3.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

12-10 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Dans les opérations de plus de 2 logements, des locaux destinés à l'accueil des vélos et des poussettes doivent être réalisés en rez-de-chaussée.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle (en application des préconisations du PDUIF) :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 1 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher il doit être créé 1 place pour 10 employés.

Chaque local vélo doit comprendre un dispositif de recharge électrique.

ARTICLE UK 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Au moins **40 %** de l'assiette foncière sera conservée en espace de pleine terre, distincte des espaces dédiés au stationnement (aires et accès).

Toutefois, dans le secteur UK*, au moins 10 % de l'assiette foncière sera conservée en espace de pleine terre distincte des espaces dédiés au stationnement (aires et accès).

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain nu.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2 000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-4 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

13-5 Parcs et jardins paysagers à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
- les bassins d'ornement et clôtures.

13-6 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « **cœurs d'îlots paysagers à protéger** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UK 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE UK 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

La zone UL délimite les secteurs dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'industrie, de bureaux, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat ;
 Les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article UL 2 ;
 Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets ;
 Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

ARTICLE UL 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UL 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que de collecte des ordures ménagères.

3-1 Les accès

3-1-1 Règle générale : la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à l'importance de l'opération.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-1-2 Nombre d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les chemins d'accès

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

3-3 Les entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UL 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement (cf. plan de zonage d'assainissement), un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Ecoulement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1 litre par seconde et par hectare, ou 1 litre par seconde pour les parcelles de superficie inférieure.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert doivent subir un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute opération conduisant doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers sur l'emprise du terrain, à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1 Règle générale :

La distance est calculée vis-à-vis de la façade.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de **0,50 mètre** au minimum.

Les autres types de constructions autorisées doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La largeur de la marge séparative est celle définie ci-dessous.

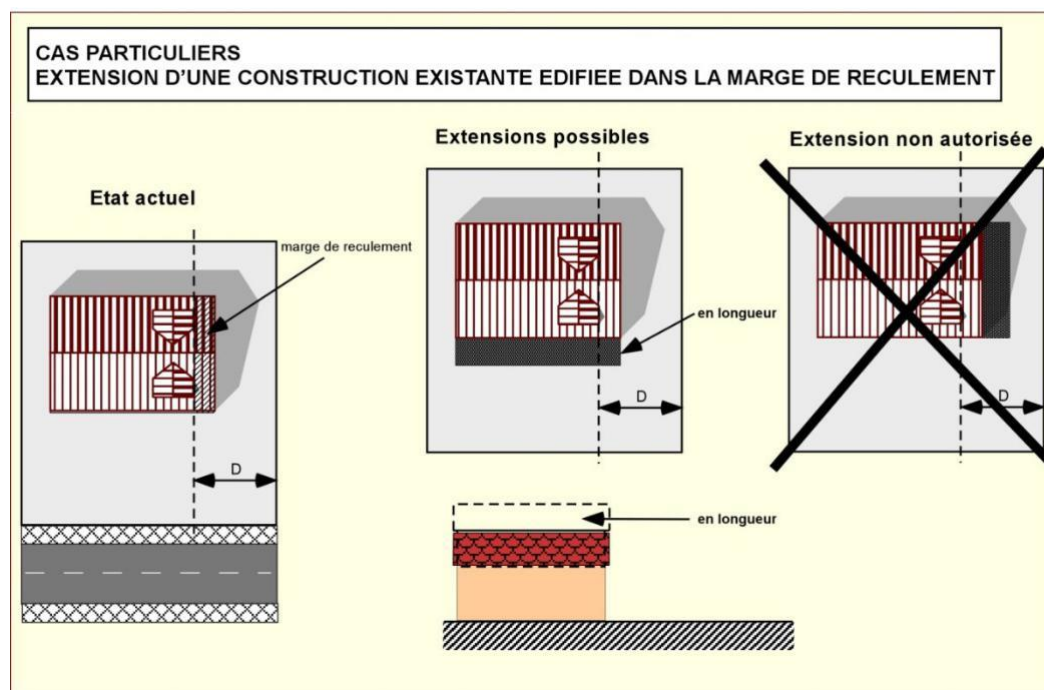
Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans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

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **8 mètres**.

Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de retrait les aménagements d'entrées (escaliers, marquises, rampes d'accès) sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

7-2 Cas particuliers :

7-2-1 En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition de ne pas créer de nouvelles ouvertures et si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.



7-2-2 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-2-3 Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

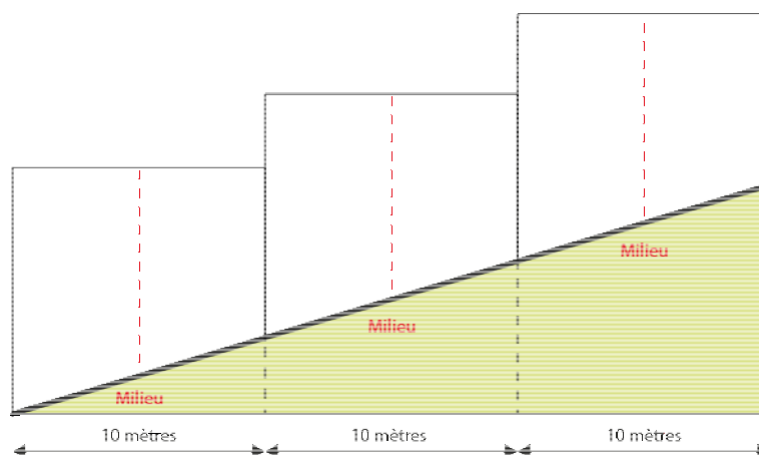
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

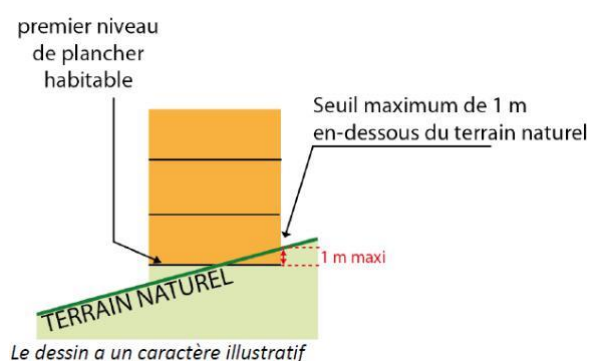
10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées et des antennes. Lorsque le terrain est pente, chacune des façades des bâtiments est divisée sections de longueur et égales n'excédant pas 12 mètres la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas inférieure à 12 d'une façade ayant une longueur mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



La hauteur n'est pas réglementée pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** superstructures comprises.

Dans le cas de construction de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



ARTICLE UL 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

11-1 L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, il convient de s'appuyer sur le guide « Couleurs et patrimoine » de Marly-le-Roi figurant dans les annexes informatives du dossier de PLU.

11-2 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 l'harmonie des paysages.

11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées.

Les toitures à deux pentes sont privilégiées. Les toitures à la Mansart sont autorisées uniquement dans le cas où elles apportent du caractère à la construction, que leur utilisation est proportionnée au projet, et que leur insertion paysagère dans leur environnement immédiat évite toute forme d'effet de masse par rapport à l'environnement, d'uniformité et/ou de monotonie.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5 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, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques ainsi que l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6 D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre, bois.
Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.
Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres pourront être peintes en blanc.

11-7 Les clôtures

11-7-1 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures doivent être réalisées de préférence par :

- un mur bahut surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage en bois ;

- un mur en pierre ;

- d'autres propositions peuvent être étudiées au cas par cas en fonction de l'architecture de la construction principale.

Cas d'un mur bahut surmonté d'une grille : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple, d'un barreaudage en bois ou d'un autre élément (grilles pré-perforées, etc.). Cette partie supérieure doit être ajourée afin de ménager une certaine transparence visuelle. L'utilisation d'éléments rapportés, plastique, ...est interdite.

Cas d'un mur en pierre :

Rappel : Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admise à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut est interdit.

Les portes et portails doivent être réalisés en bois ou en métal, leur couleur sera en harmonie avec celle de la construction. L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires dans le respect des impératifs du service public ferroviaire.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs.

11-9 Talus et aménagement des abords

Tout mouvement de terrain non lié à une construction est interdit à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives.

11-10 Les antennes de tout type

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public sauf si l'implantation répond des obligations d'utilité publique. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-11 Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-12 Parcs et jardins paysagers à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),

- les bassins d'ornement et clôtures.

11-13 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « **cœurs d'îlots paysagers à protéger** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique,

paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11-14 Éléments bâtis à protéger : les propriétés remarquables (*liste en annexe*)

Le document graphique repère des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ces bâtiments sont interdites. Ils font l'objet d'une fiche descriptive présente en annexe. Ces éléments bâtis remarquables ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation substantielle ou de dénaturation.

Il est autorisé des évolutions ponctuelles de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum **1 place** par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement.

Rappel : en application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

12-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

12-3 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-4 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant celles définies dans les dispositions générales

Un dégagement de 5 mètres doit être également prévu. Ce dégagement pourra se faire sur le terrain d'assiette ou sur l'espace public sous réserve du respect des conditions établies dans l'article 3.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 mètres.

ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.**

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2 000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-4 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

13-5 Parcs et jardins paysagers à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),

- les bassins d'ornement et clôtures.

13-6 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « **cœurs d'îlots paysagers** à protéger », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que

les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE UL 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A délimite la zone agricole située au sud du territoire communal.

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après sont interdites à l'exception des dispositions figurant à l'article A2.

- les constructions à destination d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ;
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à destination de commerce et d'artisanat, de bureaux et d'industrie et d'entrepôts ;
- les installations classées ;
- les caravanes isolées ;
- les terrains de caravanes ;
- les terrains de camping ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

Les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation...) ;

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris, y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces constructions et installations pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Les constructions à destination d'habitation liés et nécessaires à une exploitation agricole ;

Les travaux de mise aux normes de sécurité des bâtiments existants en vue de leur ouverture au public ;

Les bâtiments reconstruits après un sinistre dans la limite de la surface de plancher détruite.

ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que de collecte des ordures ménagères.

3-1 Les accès

3-1-1 Règle générale : la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à l'importance de l'opération.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-1- 2 Nombre d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les chemins d'accès

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

3-3 Les entrées charretières

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement (cf. plan de zonage d'assainissement), un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Ecoulement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1 litre par seconde et par hectare, ou 1 litre par seconde pour les parcelles de superficie inférieure.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert doivent subir un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute opération, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers sur l'emprise du terrain, à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Il est créé au sein de chaque construction un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1 Les constructions doivent être implantées à **10 mètres** minimum de l'alignement.

6-2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

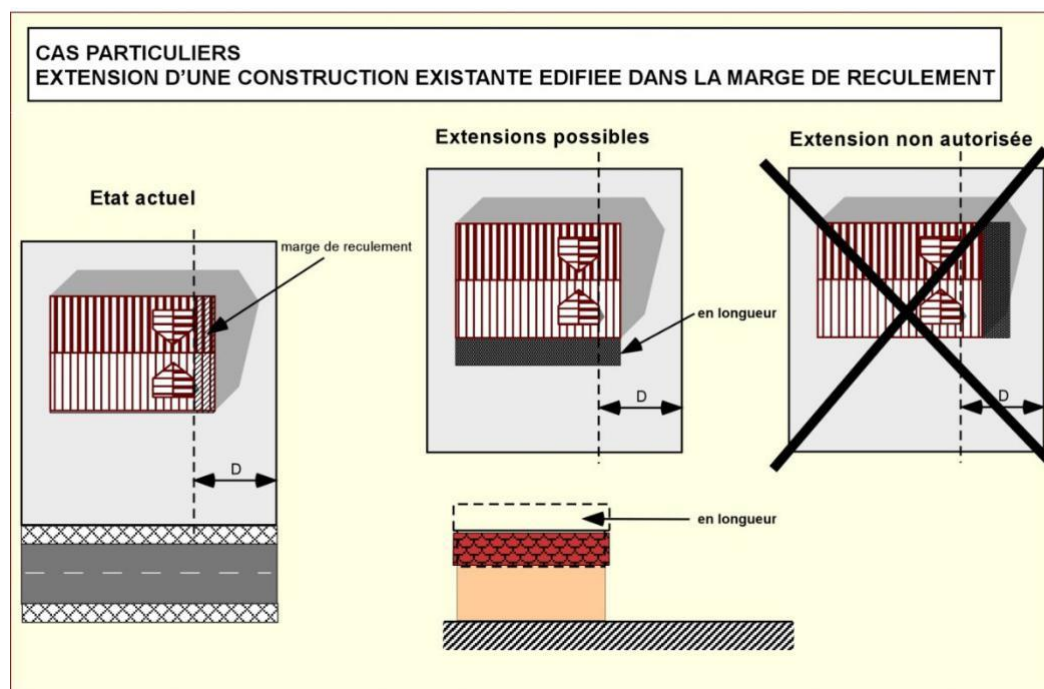
7-1 Règle générale :

La distance est calculée vis-à-vis de la façade.

Les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres** minimum de la limite séparative.

7-2 Cas particuliers :

7-2-1 En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition de ne pas créer de nouvelles ouvertures et si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.



7-2-2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à **15 %** de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, cette emprise maximale est bonifiée de +15 % dans le cas d'une construction bénéficiant de la certification « bâtiment passif » (E4).

Dans l'expérimentation E+C-, le niveau E4 correspond à un bilan énergétique nul (les consommations d'énergie non renouvelable sont nulles ou compensées par une production d'énergie renouvelable).

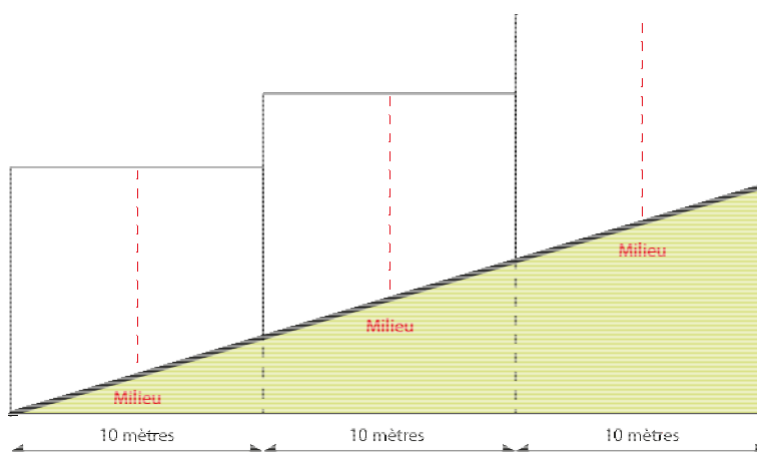
Exemple sur une parcelle de 700 m² :

Emprise au sol maximale de 210 m² (soit 30% de la superficie de l'unité foncière) dans le cas d'une construction ne bénéficiant pas d'une certification « bâtiment passif » (E4).

Emprise au sol maximale de 241,5 m² (soit 210 m² + 15% de bonification) dans le cas d'une construction certifiée « bâtiment passif » (E4).

ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées et des antennes. Lorsque le terrain est en pente, chacune des façades des bâtiments est divisée en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



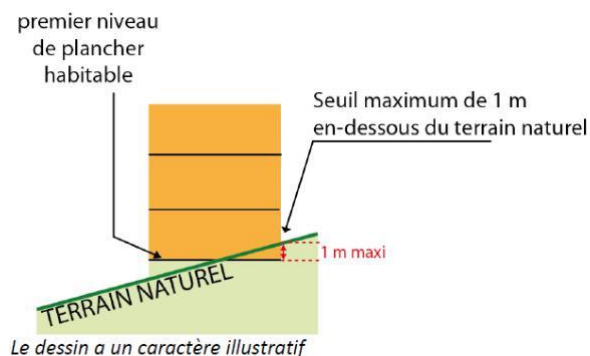
La hauteur n'est pas réglementée pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

10-2 Hauteur maximale des constructions :

Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur ne peut excéder **11 mètres** au point le plus haut ;

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres à l'égout du toit** et **7 mètres au faîtage**.

Dans le cas de construction de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

11-1 L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, il convient de s'appuyer sur le guide « Couleurs et patrimoine » de Marly-le-Roi figurant dans les annexes informatives du dossier de PLU.

11-2 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 l'harmonie des paysages.

11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées.

Les toitures à deux pentes sont privilégiées. Les toitures à la Mansart sont autorisées uniquement dans le cas où elles apportent du caractère à la construction, que leur utilisation est proportionnée au projet, et que leur insertion paysagère dans leur environnement immédiat évite toute forme d'effet de masse par rapport à l'environnement, d'uniformité et/ou de monotonie.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5 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, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques ainsi que l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6 D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre, bois.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres pourront être peintes en blanc.

11-7 Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces naturels.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel ; elles doivent privilégier le grillage doublé de haie vive ou la simple haie vive.

Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Cas d'un mur en pierre :

Rappel : Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admise à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs.

11-9 Talus et aménagement des abords

Tout mouvement de terrain non lié à une construction est interdit à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives.

11-10 Les antennes de tout type

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public sauf si l'implantation répond des obligations d'utilité publique. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-11 Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum **1 place** par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement.

12-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

12-3 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-4 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension et/ou une surélévation (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

12-5 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant celles définies dans les dispositions générales

Un dégagement de 5 m doit être également prévu. Ce dégagement pourra se faire sur le terrain d'assiette ou sur l'espace public sous réserve du respect des conditions établies dans l'article 3.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N- N1

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers (notamment l'ensemble de la forêt de Marly) à préserver elle comprend le secteur N1 qui inclut des constructions, et notamment des équipements publics d'intérêt collectif en zone naturelle.

ARTICLE N. 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après sous réserve des dispositions figurant l'article N. 2 :

- Les constructions nécessaires aux services publics d'intérêt collectif à l'exception de celles visées à l'article N2 ;
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article N2 ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts ;
- Les installations classées ;
- Les caravanes isolées ;
- Les terrains de caravanes ;
- Les terrains de camping ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

ARTICLE N. 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone N et N1 :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans la limite d'une augmentation maximale de 10% de l'emprise bâtie et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris, y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces constructions et installations pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Sont admises sous conditions dans la zone N1 :

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris, y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, notamment celles nécessaires à l'accueil du public, à la gestion ou à l'entretien du Parc National et de la Forêt Domaniale, aux services du Ministère de l'Intérieur, ainsi qu'au cimetière ;

Les exhaussements et affouillements du sol liés aux activités de la zone ou bien liés à une opération déclarée d'utilité publique ;

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à vocation touristique, culturelle, sportive et de loisirs sous réserve qu'elles s'insèrent dans le site et qu'elles répondent à une vocation d'accueil du public.

ARTICLE N. 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que de collecte des ordures ménagères.

3-1 Les accès

3-1-1 Règle générale : la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à l'importance de l'opération.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-1- 2 Nombre d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les chemins d'accès

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

3-3 Les entrées charretières

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE N. 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement (cf. plan de zonage d'assainissement), un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Ecoulement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1 litre par seconde et par hectare, ou 1 litre par seconde pour les parcelles de superficie inférieure.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert doivent subir un traitement de type débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute opération conduisant à la création de 5 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers sur l'emprise du terrain, à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Quand la construction comprend des locaux à destination de commerce, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE N. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

ARTICLE N. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance est calculée vis-à-vis de la façade.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

ARTICLE N. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N. 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à **10 %** de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, cette emprise maximale est bonifiée de +15 % dans le cas d'une construction bénéficiant de la certification « bâtiment passif » (E4).

Dans l'expérimentation E+C-, le niveau E4 correspond à un bilan énergétique nul (les consommations d'énergie non renouvelable sont nulles ou compensées par une production d'énergie renouvelable).

Exemple sur une parcelle de 700 m² :

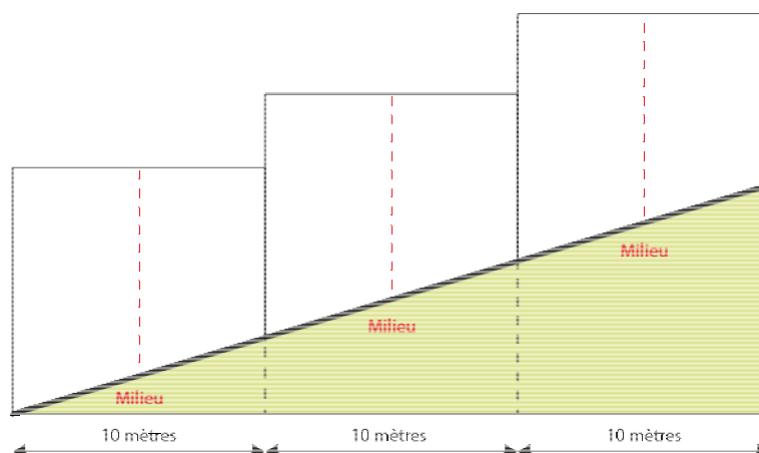
Emprise au sol maximale de 210 m² (soit 30% de la superficie de l'unité foncière) dans le cas d'une construction ne bénéficiant pas d'une certification « bâtiment passif » (E4).

Emprise au sol maximale de 241,5 m² (soit 210 m² + 15% de bonification) dans le cas d'une construction certifiée « bâtiment passif » (E4).

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans la limite d'une augmentation maximale de 10 % de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (12 décembre 2016).

ARTICLE N. 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées et des antennes. Lorsque le terrain est en pente, chacune des façades des bâtiments est divisée en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



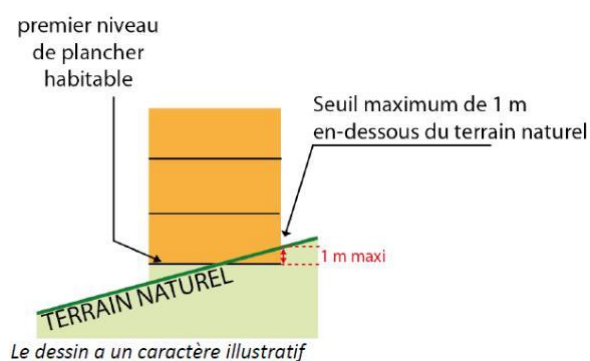
La hauteur n'est pas réglementée pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

10-2 Hauteur maximale des constructions :

Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur ne peut excéder **11 mètres** au point le plus haut ;

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres à l'égout** du toit et **7 mètres au faîtage**.

Dans le cas de construction de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



ARTICLE N. 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

11-1 L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, il convient de s'appuyer sur le guide « Couleurs et patrimoine » de Marly-le-Roi figurant dans les annexes informatives du dossier de PLU.

11-2 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 l'harmonie des paysages.

11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées.

Les toitures à deux pentes sont privilégiées. Les toitures à la Mansart sont autorisées uniquement dans le cas où elles apportent du caractère à la construction, que leur utilisation est proportionnée au projet, et que leur insertion paysagère dans leur environnement immédiat évite toute forme d'effet de masse par rapport à l'environnement, d'uniformité et/ou de monotonie.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5 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, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques ainsi que l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6 D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre, bois.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres pourront être peintes en blanc.

11-7 Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces naturels.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel ; elles doivent privilégier le grillage doublé de haie vive ou la simple haie vive.

Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Cas d'un mur en pierre :

Rappel : Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admise à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs.

11-9 Talus et aménagement des abords

Tout mouvement de terrain non lié à une construction est interdit à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives.

11-10 Les antennes de tout type

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public sauf si l'implantation répond des obligations d'utilité publique. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-11 Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-12 Parcs et jardins paysagers à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
- les bassins d'ornement et clôtures.

11-13 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « **cœurs d'îlots paysagers à protéger** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11-14 Éléments bâtis à protéger les propriétés remarquables (*liste en annexe*)

Le document graphique repère des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ces bâtiments sont interdites. Ils font l'objet d'une fiche descriptive présente en annexe. Ces éléments bâtis remarquables ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation substantielle ou de dénaturation.

Il est autorisé des évolutions ponctuelles de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification Par ailleurs, les

aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

ARTICLE N. 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum **1 place** par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour des opérations de plus de 2 logements, la création de places de stationnement commandées est interdite (*cf. définition en annexe « place commandée »*)

12-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-3 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-4 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension et/ou une surélévation (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

12-5 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant celles définies dans les dispositions générales

Un dégagement de 5 m doit être également prévu. Ce dégagement pourra se faire sur le terrain d'assiette ou sur l'espace public sous réserve du respect des conditions établies dans l'article 3.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE N. 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Au moins **60 %** de l'assiette foncière sera conservée en espace de pleine terre, distincte des espaces dédiés au stationnement (aires et accès). Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain nu.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2 000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-4 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

13-5 Parcs et jardins paysagers à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,
- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),
- les bassins d'ornement et clôtures.

13-6 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « **cœurs d'îlots paysagers à protéger** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N. 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE N. 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N2

La zone N2 est constituée d'habitations en zone naturelle dont les caractéristiques paysagères sont à préserver.

ARTICLE N2. 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après sont interdites

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à destination de commerce et d'artisanat, de bureaux, d'industrie et d'entrepôts ;
- les installations classées ;
- les caravanes isolées ;
- les terrains de caravanes ;
- les terrains de camping ;
- les carrières ;
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE N2. 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU initial (5 juillet 2004) peuvent faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ne compromettent pas la qualité paysagère du site existante, dans la limite de 80 m² de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU initial (5 juillet 2004) ainsi que leur reconstruction à l'identique en cas de sinistre. Par ailleurs, la règle de protection des lisières de bois et forêts en application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), explicitée en disposition générale du présent règlement s'applique dans cette zone. La règle de possibilité d'extension la plus stricte s'applique.

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris, y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces constructions et installations pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, le bâtiment repéré sur le document graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site. Pour ce bâtiment, en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de réhabilitation devra comporter 100 % de logements locatifs sociaux. En application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

ARTICLE N2. 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que de collecte des ordures ménagères.

3-1 Les accès

3-1-1 Règle générale : la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à l'importance de l'opération.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-1- 2 Nombre d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

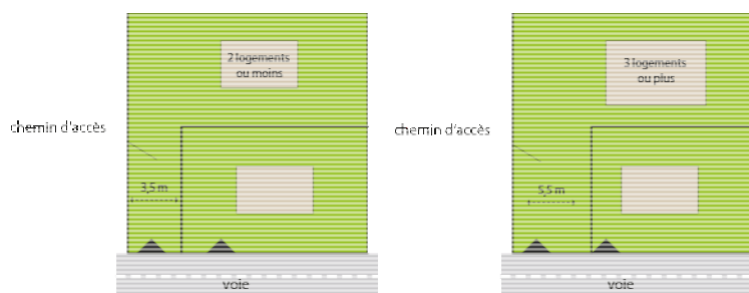
3-2 Les chemins d'accès

Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de **3,50 mètres** sur toute sa longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une **largeur minimum de 5,50 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **3,50 mètres** dans l'un des cas suivants :

Lorsque le chemin d'accès est à sens unique,

Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur.



Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

3-3 Les entrées charretières

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE N2. 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement (cf. plan de zonage d'assainissement), un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Écoulement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1 litre par seconde et par hectare, ou 1 litre par seconde pour les parcelles de superficie inférieure.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert doivent subir un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute opération conduisant à la création de 5 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères »

présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers sur l'emprise du terrain, à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Quand la construction comprend des locaux à destination de commerce, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE N2. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N2. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règle générale :

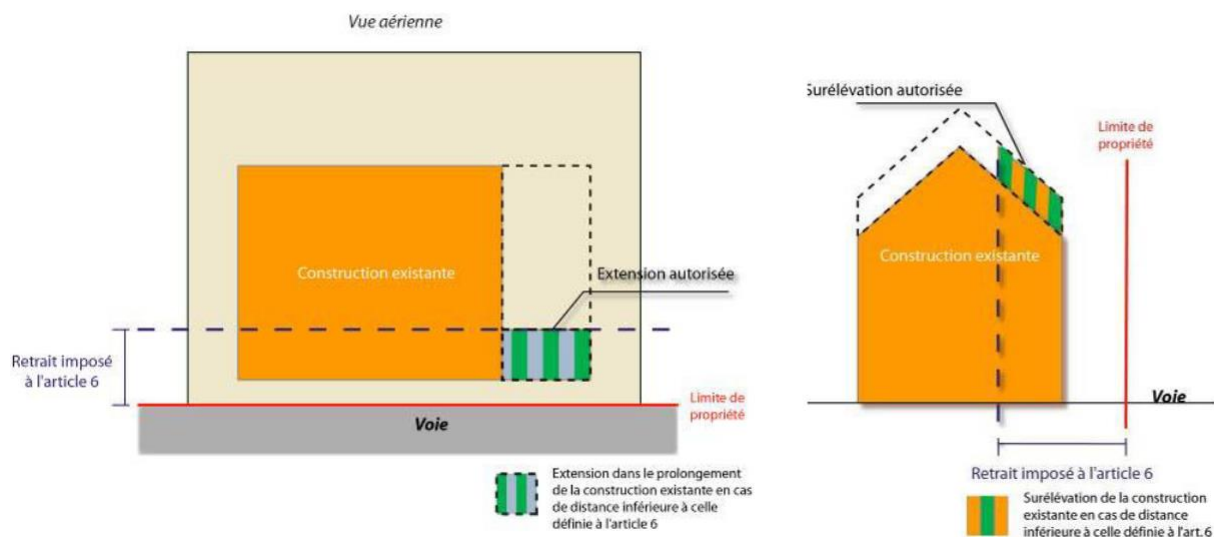
Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 Dans le cas d'une construction existante avant la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016) ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

L'extension horizontale du linéaire de façade respecte les dispositions de l'article 7.

Et la surélévation de la façade ou pignon concerné respecte les dispositions de l'article 10.



6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

6-2-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

ARTICLE N2. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1 Règle générale :

La distance est calculée vis-à-vis de la façade.

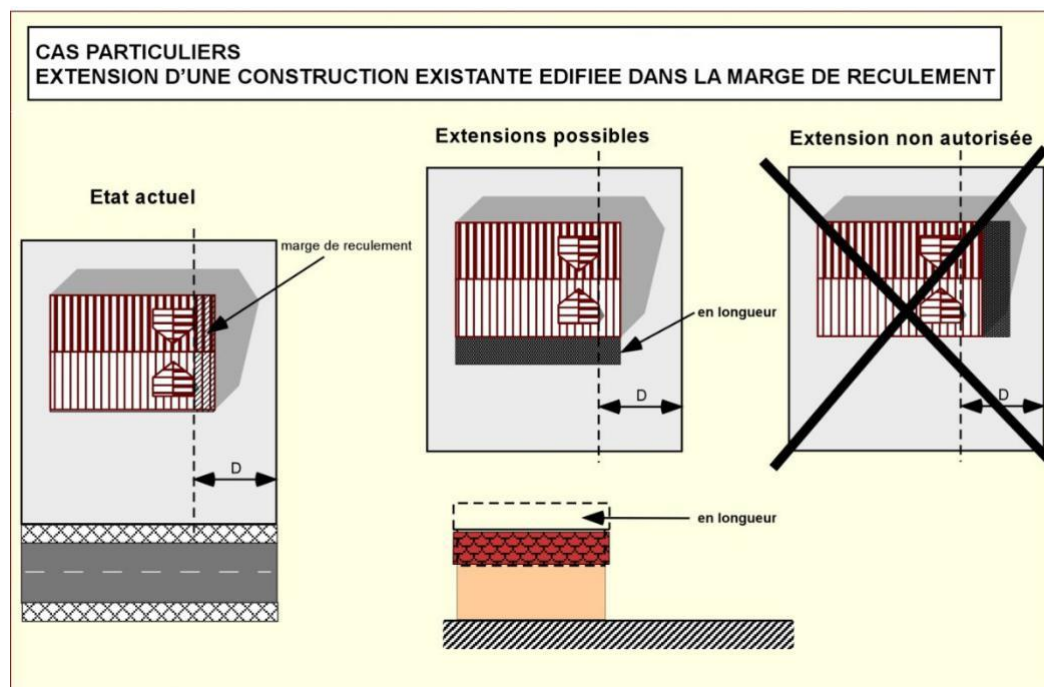
Les constructions doivent être implantées à **4 mètres** minimum de la limite séparative.

Toutefois, lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (*la notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement*), la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale

la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **8 mètres**. Cette disposition ne concerne pas les façades et parties de façades en vis à vis d'une voie privée.

7-2 Cas particuliers :

7-2-1 En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition de ne pas créer de nouvelles ouvertures et si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.



7-2-2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-2-4 Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (12 décembre 2016).

ARTICLE N2. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N2. 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol totale existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU initial (5 juillet 2004) augmentée au maximum de 80 m² par unité foncière. L'augmentation d'emprise au sol peut se faire en plusieurs éléments distincts sous réserve de ne pas dépasser le seuil de 80 m².

Toutefois, cette emprise maximale est bonifiée de +15 % dans le cas d'une construction bénéficiant de la certification « bâtiment passif » (E4).

Dans l'expérimentation E+C-, le niveau E4 correspond à un bilan énergétique nul (les consommations d'énergie non renouvelable sont nulles ou compensées par une production d'énergie renouvelable).

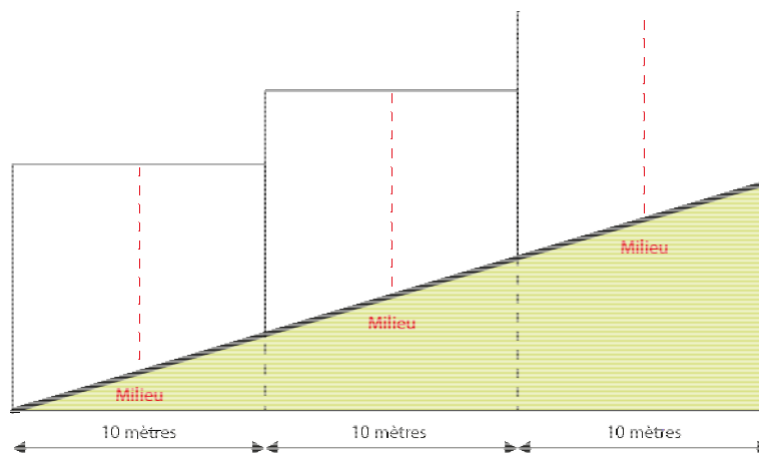
Exemple sur une parcelle de 700 m² :

Emprise au sol maximale de 210 m² (soit 30% de la superficie de l'unité foncière) dans le cas d'une construction ne bénéficiant pas d'une certification « bâtiment passif » (E4).

Emprise au sol maximale de 241,5 m² (soit 210 m² + 15% de bonification) dans le cas d'une construction certifiée « bâtiment passif » (E4).

ARTICLE N2. 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées et des antennes. Lorsque le terrain est en pente, chacune des façades des bâtiments est divisée en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

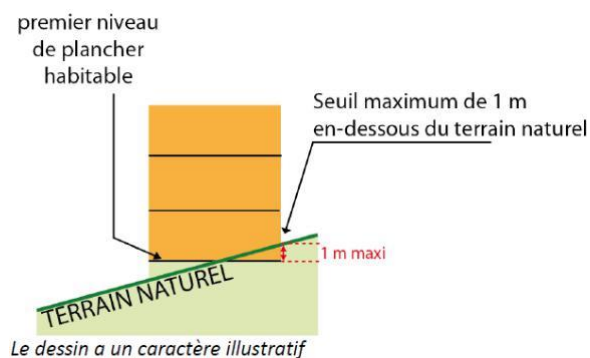


La hauteur n'est pas réglementée pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à **11 mètres au faîtage** et à **8 mètres à l'égout** du toit superstructures comprises.

Pour les toitures terrasse la hauteur maximale est fixée à **9 mètres** au sommet de l'acrotère superstructures comprises à l'exception des cheminées.

Dans le cas de construction de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



ARTICLE N2. 11 – L’ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L’AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

11-1 L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, il convient de s'appuyer sur le guide « Couleurs et patrimoine » de Marly-le-Roi figurant dans les annexes informatives du dossier de PLU.

11-2 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 l'harmonie des paysages.

11-3 Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment. Il est préconisé que les toitures terrasses soient végétalisées.

Les toitures à deux pentes sont privilégiées. Les toitures à la Mansart sont autorisées uniquement dans le cas où elles apportent du caractère à la construction, que leur utilisation est proportionnée au projet, et que leur insertion paysagère dans leur environnement immédiat évite toute forme d'effet de masse par rapport à l'environnement, d'uniformité et/ou de monotonie.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5 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, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques ainsi que l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6 D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre, bois.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres pourront être peintes en blanc.

11-7 Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces naturels.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel ; elles doivent privilégier le grillage doublé de haie vive ou la simple haie vive.

Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Cas d'un mur en pierre :

Rappel : Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admise à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs.

11-9 Talus et aménagement des abords

Tout mouvement de terrain non lié à une construction est interdit à une distance de moins de 2 mètres de toutes les limites séparatives.

11-10 Les antennes de tout type

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public sauf si l'implantation répond des obligations d'utilité publique. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-11 Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-12 Parcs et jardins paysagers à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),

- les bassins d'ornement et clôtures.

11-13 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « **cœurs d'îlots paysagers à protéger** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que

les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11-14 Éléments bâtis à protéger les propriétés remarquables (*liste en annexe*)

Le document graphique repère des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ces bâtiments sont interdites. Ils font l'objet d'une fiche descriptive présente en annexe. Ces éléments bâtis remarquables ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation substantielle ou de dénaturation.

Il est autorisé des évolutions ponctuelles de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

ARTICLE N2. 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est imposé au minimum **1 place** par logement. Pour les logements de plus de 100 m² : il est imposé 2 places de stationnement par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Pour des opérations de plus de 2 logements, la création de places de stationnement commandées est interdite (*cf. définition en annexe « place commandée »*)

12-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-3 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-4 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension et/ou une surélévation (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de

nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

12-5 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir des caractéristiques respectant celles définies dans les dispositions générales

Un dégagement de 5 m doit être également prévu. Ce dégagement pourra se faire sur le terrain d'assiette ou sur l'espace public sous réserve du respect des conditions établies dans l'article 3.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE N2. 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Au moins **60 %** de l'assiette foncière sera conservée en espace de pleine terre, distincte des espaces dédiés au stationnement (aires et accès). Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain nu.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2 000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-4 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

13-5 Parcs et jardins paysagers à protéger

Des « **parcs et jardins paysagers** », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'extension du bâti existant,

- les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements et dispositifs concourant à l'animation du site de type kiosque, etc. ...),

- les bassins d'ornement et clôtures.

13-6 Cœurs d'îlots paysagers à protéger

Des « cœurs d'îlots paysagers à protéger », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction ou aménagement, dont les piscines, y est interdit, hormis :

- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente,
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'application du présent règlement,
- les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et comprenant des fondations légères,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N2.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N2. 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE N2. 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

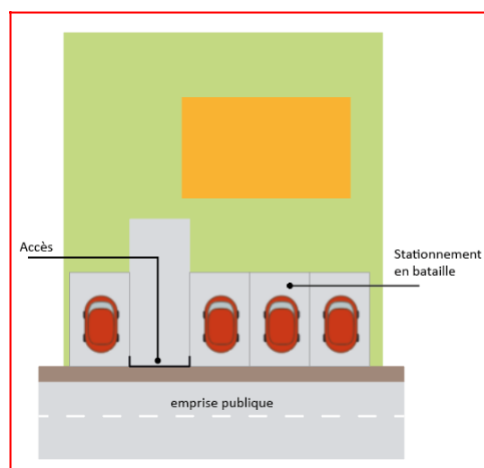
Non réglementé.

DÉFINITIONS ET ANNEXES

Accès et voie nouvelle

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Les places de stationnement en épi, en bataille ou longitudinales donnant directement sur le domaine public ne sont pas considérées comme des accès.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs constructions.



Alignement par rapport aux voies

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window, débords de toiture pourront être implantés en saillie sous réserve du respect des dispositions du Code de la voirie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

Aménagement dans le volume existant

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface habitable par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires mais exclut une modification de la hauteur au faîtage.

Arbre remarquable :

Un arbre remarquable peut être caractérisé par son âge avancé, par des critères physiques (sa hauteur, sa circonférence) par son histoire, son rôle au sein de l'Histoire ou par les croyances qui lui sont associées. Des critères esthétiques propres à sa morphologie (tronc noueux, branches enlacées...) ou des critères biologiques, tels que des adaptations particulières au milieu, peuvent également participer à son identification. Un arbre présentant un ou plusieurs de ces critères pourra être dit remarquable.

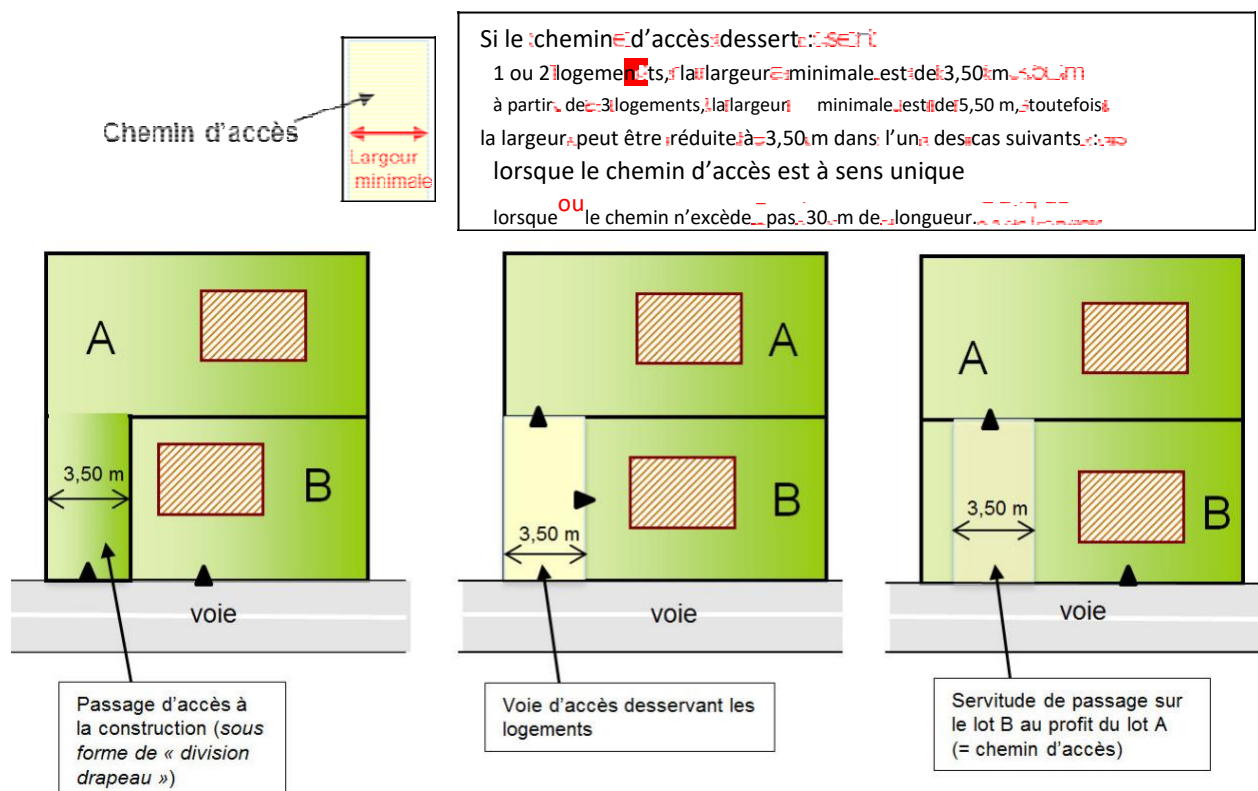
Attique

Au sens du présent règlement l'attique correspond au niveau habitable supérieur de la construction implantée en retrait par rapport à la façade située en dessous. Il est traité en toiture terrasse ou à faible pente.

Clôture

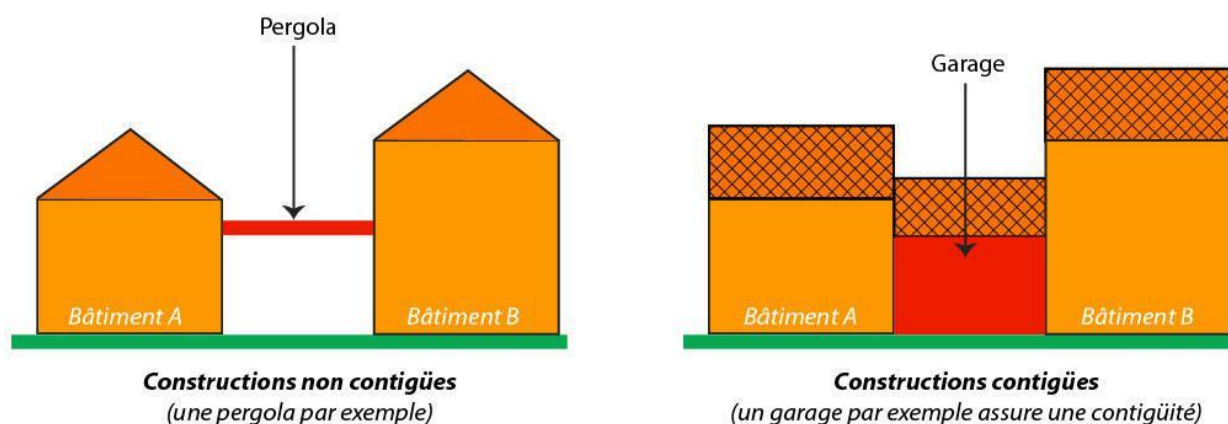
Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Chemin d'accès



Constructions non contiguës

Au sens du présent règlement les constructions sont non contiguës dès lors qu'aucun élément bâti fermé en élévation ne les relie.



Constructions à destination de commerce

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

Constructions à destination d'artisanat

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Constructions à destination d'industrie

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

Constructions à destination de bureaux

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, sanitaire et scolaire.

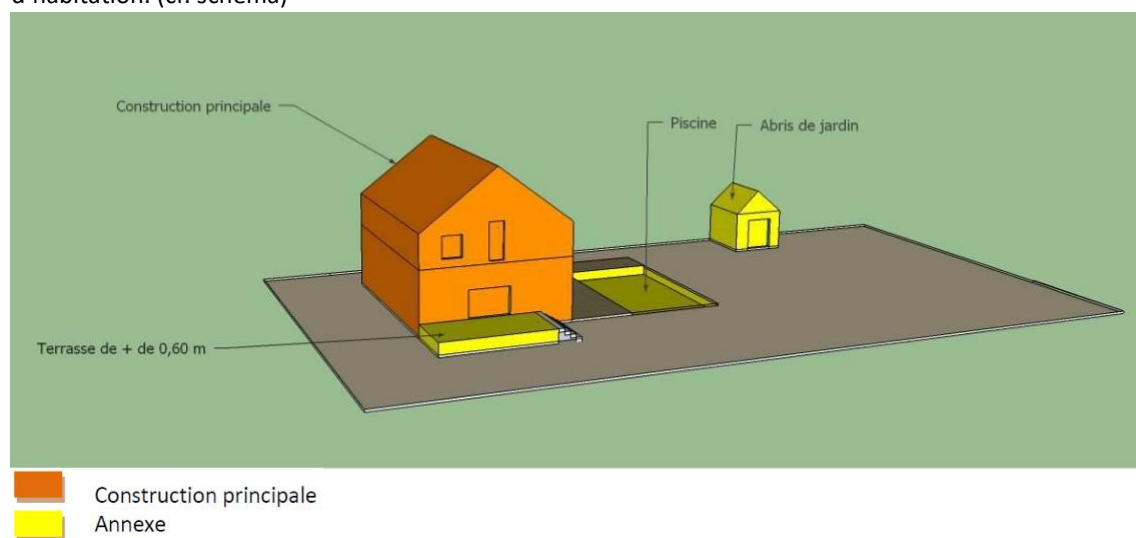
Le terme recouvre également l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Construction principale

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation (artisanat, commerce, etc ... régis par les articles 1 et 2 de chaque zone.) qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Construction annexe

Est considéré comme construction annexe, un bâtiment, accolé ou non à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, piscine etc... La construction annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation. (cf. schéma)



Cote NGF

La cote NGF correspond à une hauteur déterminée par le nivellement général de la France (NGF) qui constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français dont l'IGN a aujourd'hui la charge. Ce réseau est actuellement le réseau de nivellement officiel en France métropolitaine.

Cour commune

Il s'agit d'une servitude conventionnelle de droit privé, son régime est fixé par les articles L471-1 à L471-3 et R471-1 à R471-5 du Code de l'urbanisme.

La servitude de cour commune a pour objet d'imposer une certaine distance entre les constructions sur des propriétés voisines. Sur ce périmètre ainsi déterminé, les propriétaires se verront interdire toute construction. La mise en place d'une servitude de cour commune permet pour un projet d'agrandissement ou de construction, et qui se trouve confronté aux règles de l'article 7 du règlement du PLU, d'y substituer les règles de l'article 8 de ce même règlement.

DPU

C'est le Droit de Prémption Urbain qui peut être institué par le Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future pour les communes qui disposent d'un PLU. Il permet d'être informé sur toutes les ventes dans le périmètre du DPU et permet la préemption des biens nécessaires à la réalisation des objectifs municipaux. Un DPU est exercé sur une partie de la commune de Marly-le-Roi.

Emplacement réservé

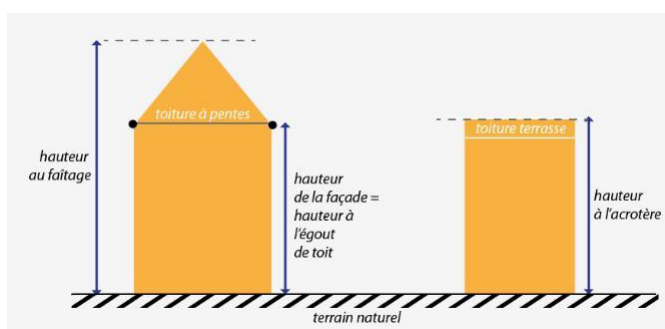
Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale sur le sol du ou des bâtiments tout débords compris. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable ; terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines, ...

Hauteur des façades

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



Hauteur au faîtage

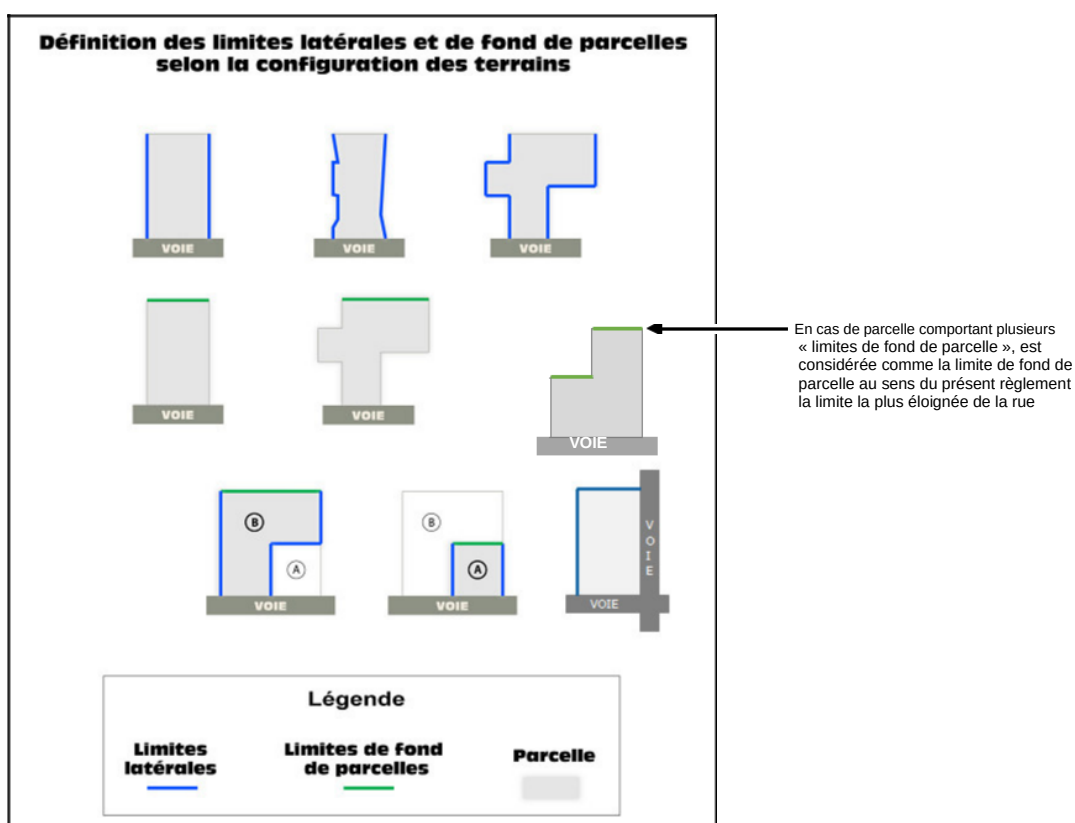
Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture par rapport au terrain naturel : cheminées et antennes exclues.

Hauteur à l'acrotère

Pour les toitures plates (toitures terrasses) hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

Limites séparatives

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant des unités foncières entre elles.

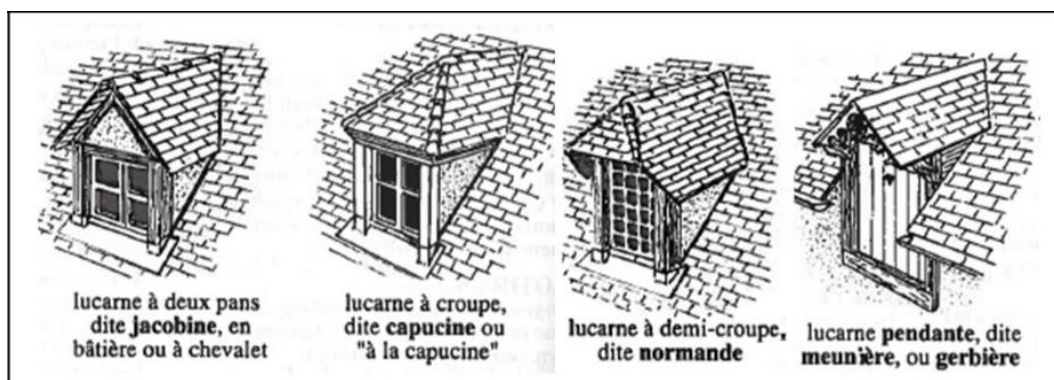


Local à vélos :

Un local à vélo est un local clos et couvert, installé en rez-de-chaussée ou sur le terrain d'assiette du projet. Il doit être doté d'un système de fermeture sécurisé.

Lucarne

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas, et châssis de toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. La lucarne se compose d'une devanture, encadrée par deux jambages ou jambages et un linteau, de deux jouées, et d'une couverture qui peut être à une, deux ou trois pentes. Principales variétés : jacobine à deux pans, capucine à trois pans, normande à demi-croupe, pendante dite meunière.



Marge de reculement, d'isolement ou de prospect

Il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et :

- le domaine public pour l'article 6 ;
- la limite séparative de parcelle pour l'article 7 ;
- une autre construction pour l'article 8.

Ouvertures créant des vues

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

Les fenêtres, les portes fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit ; les balcons, les loggias, les terrasses exceptés les côtés munis de pare vues d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m par rapport au plancher

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,80 mètre du terrain naturel,
les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),

Les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50 m x 0,70 m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres, que le vitrage apposé soit opaque, et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5 % de la surface de la façade considérée.

les portes pleines (y compris avec vitrages translucides et châssis fixes),

les châssis fixes à verres translucides,

les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,

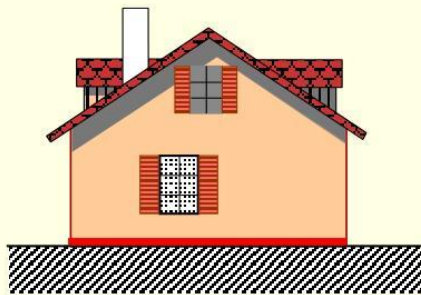
les marches et paliers des escaliers extérieurs,

les pavés de verre,

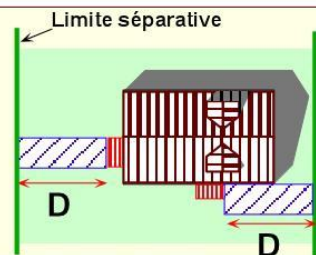
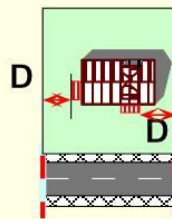
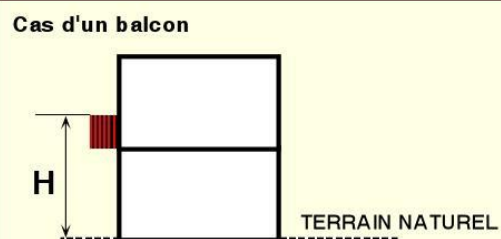
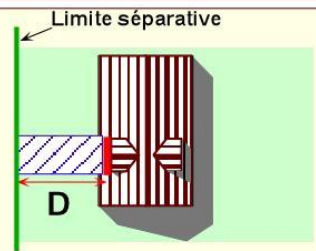
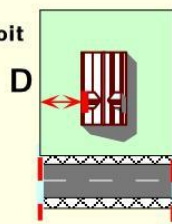
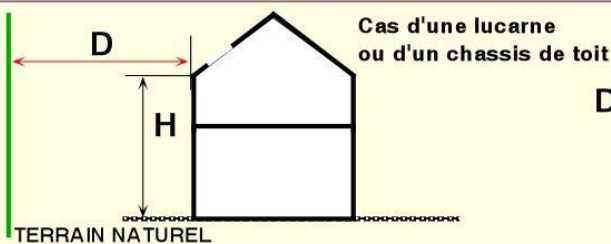
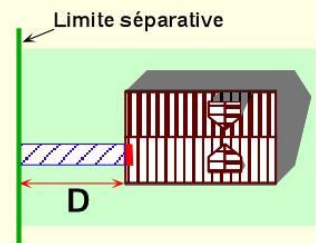
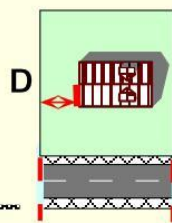
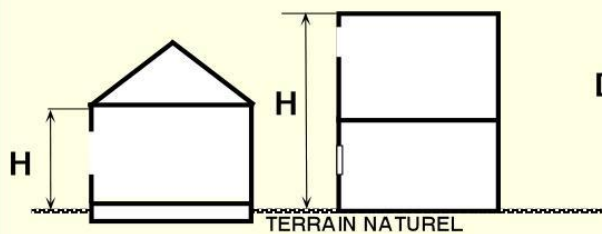
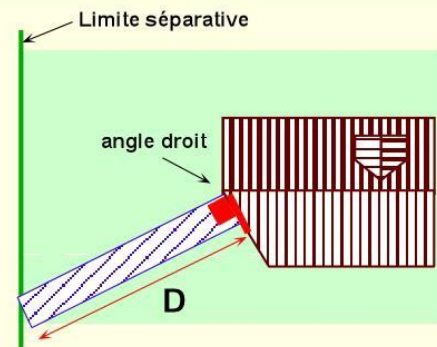
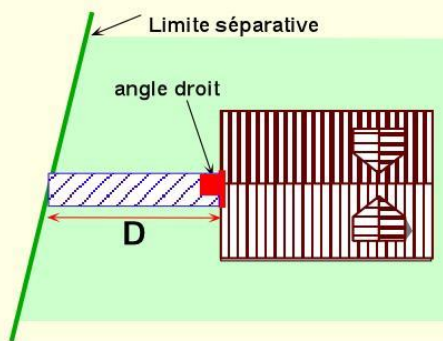
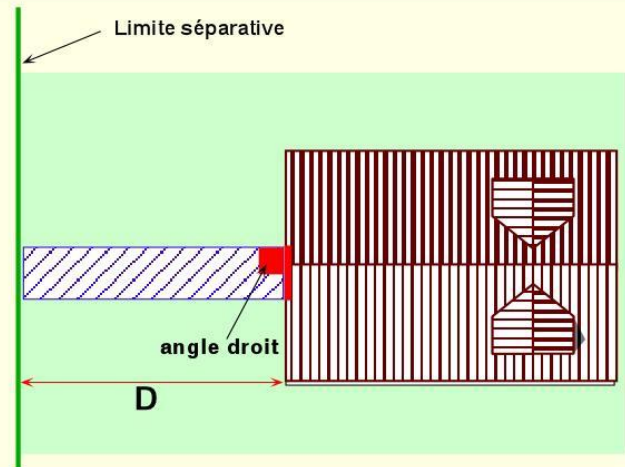
les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

ARTICLE 7 - VUES DIRECTES MODALITES DE CALCUL



D = distance minimale de 8 mètres



PLU de Marly le Roi

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

Pleine terre

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, sous réserve des prescriptions particulières fixées par le règlement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Prospect

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

Reconstruction après sinistre dans le volume existant

Il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), d'une construction selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

Servitude de passage sur le fond d'autrui

Le code civil précise qu'un fonds enclavé a droit à un passage sur le(s) fonds voisin(s). Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas.

Terrain bâti existant

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux.

Terrain naturel

Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique. Il doit faire l'objet d'un relevé précis avant travaux afin d'éviter tout contentieux.

Terrain nu

Le « terrain nu » : emprise du terrain déduite de tous les éléments constitutifs de l'emprise au sol.

Unités foncières existantes à la date d'application du PLU

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

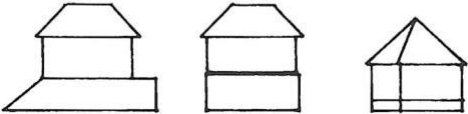
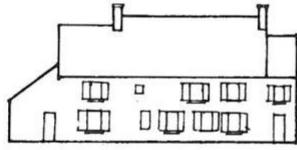
Voie privée :

Une voie privée correspond à un espace destiné à la circulation dont la propriété est privée.

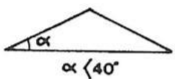
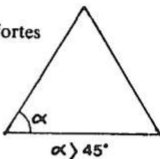
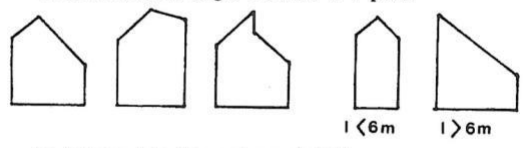
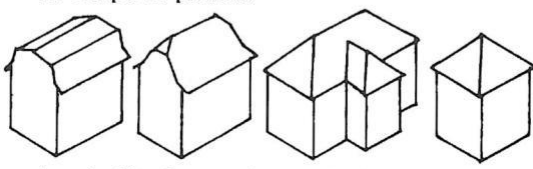
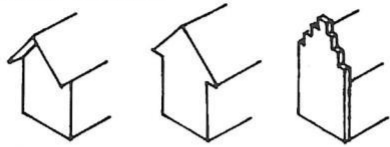
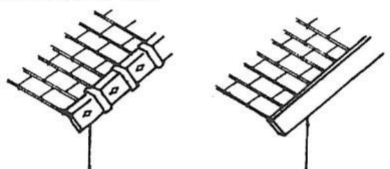
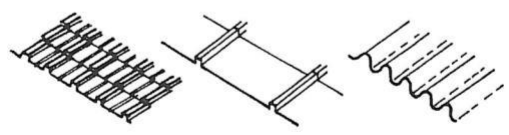
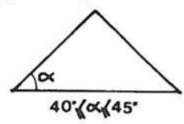
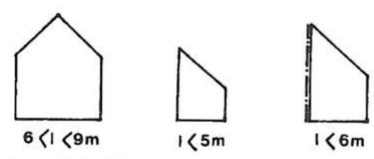
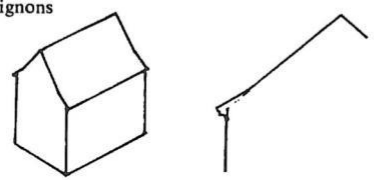
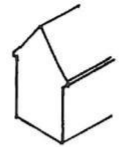
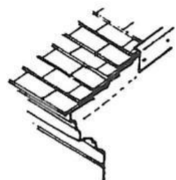
Cahier de recommandations architecturales

Recommandations applicables en zone UBa – Le Village

1 - VOLUMES

exclure	rechercher
IMPLANTATION — la destruction de la structure urbaine existante. — les variations d'échelle. — l'implantation anarchique, ou trop rigide. — en tissu continu, la rupture de la continuité. — les mouvements de terrain (déblais, remblais) qui détruisent le site et la végétation. VOLUMES — les volumes complexes, prétentieux ou hors d'échelle. — les surélévations sur terre-plein ou sur sous-sol. — les plans carrés avec toiture en pavillon. — les styles inadaptés : pastiches d'architecture ancienne étrangère à la région, modernes agressifs. — le mélange de styles.    ANNEXES — les annexes accolées ou isolées, en matériaux légers : appentis, garages, remises, ateliers, cabanes de jardin, poulaillers, etc. — les escaliers d'accès aux étages, accolés en façade, et non couverts. — les balcons. — toutes les saillies et verrues : encorbellements, bow-windows, pigeonniers, vérandas, etc.	IMPLANTATION (voir plan de masse n° 2) — l'intégration dans la silhouette générale du village et la simplicité. — le maintien de l'échelle et de la morphologie du tissu urbain environnant (structure, alignement, espace). — en général l'implantation du volume principal parallèlement à la rue. — l'alignement ancien sur la rue. — l'adaptation aux reliefs du terrain. VOLUMES — les volumes semblables aux types existants dans le quartier : - hauteur maximale R + 2 + comble - longueur maximale 25 mètres — les formes parallélépipédiques simples. — le plan composé sur des directions orthogonales avec quelquefois de faibles variations angulaires pour s'adapter au parcellaire. — les volumes principaux à double orientation d'une largeur de 7 à 9 m environ. — les volumes à simple orientation (mitoyens) et les annexes et appentis d'une largeur de 4 à 5 m environ. — les styles adaptés au caractère général du quartier : copies de styles existants, ou style contemporain modeste et bien intégré.   ANNEXES — l'intégration des annexes au volume principal. — exceptionnellement les annexes accolées ou isolées, à condition de s'harmoniser avec le volume principal par les formes, les matériaux et les couleurs. — les petits balcons exceptionnellement. — les escaliers de petites dimensions et les perrons, de préférence sans garde-corps et sans auvent.

2 - TOITURES

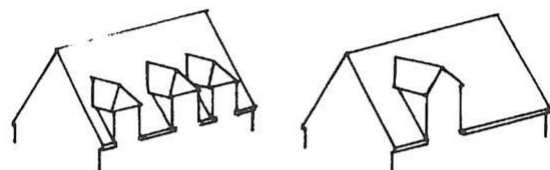
exclure	rechercher
FORMES — les pentes trop faibles ou trop fortes  $\alpha < 40^\circ$  $\alpha > 45^\circ$ — les toitures dissymétriques — les mélanges de pentes diverses — les décrochements au faîtage — les bâtiments étroits couverts à 2 pentes ou les bâtiments larges couverts à 1 pente  $l < 6m$ $l > 6m$ — les toitures à la Mansart, en général — les coyaux exagérés — les croupes et pavillons  — les toits débordants en pignon ou à l'égout les pignons débordants  — les tuiles de rive, ou les bandeaux de rive saillants en ciment ou en zinc  MATERIAUX — les matériaux de couverture autres que la tuile plate, notamment : les tuiles mécaniques, le zinc, l'amiante-ciment, la tôle, le chaume, les shingles  — les gouttières et tuyaux de descente en matériaux de teintes vives ou brillantes — les tuyaux de descente au milieu des façades.	— la pente à 45° (40° min.)  $40^\circ < \alpha < 45^\circ$ — les toitures à 2 pentes symétriques (la pente unique étant utilisée uniquement sur les bâtiments étroits : appentis ou bâtiments adossés à un mitoyen.  $6 < l < 9m$ $l < 5m$ $l < 6m$ — les toitures à la Mansart exceptionnellement — les coyaux très légers (facultatifs) — les pignons  — les corniches à l'égout (pas trop saillantes)  — les solins en pignons (enduit de préférence au zinc)  — les tuiles plates à petit moule, de teinte brune ou vieillie, de récupération si possible — exceptionnellement l'ardoise et le zinc (combles à la Mansart, Hôtels particuliers) — les gouttières et tuyaux de descente en matériaux mats et de forme simple

3 - LUCARNES ET CHEMINEES

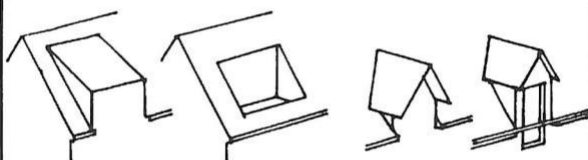
exclure

LUCARNES

- les lucarnes trop nombreuses
- les lucarnes disproportionnées à la toiture

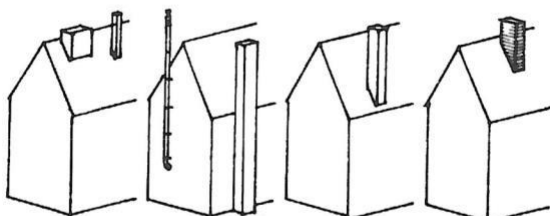


- les lucarnes inusitées
- les chiens assis, pénétrations, formes inusitées, toits débordants, mauvaises proportions
- les gouttières passant devant les lucarnes



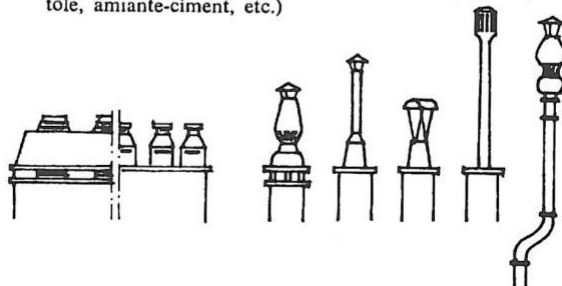
CHEMINEES (souches)

- les souches de proportion trop large ou trop fine
- les souches accolées
- les souches placées loin du faîtage
- les matériaux hétéroclites, notamment brique, métal, amiante-ciment



COURONNEMENTS

- les couronnements de forme hétéroclite et agressifs et de teinte vive ou brillante (capuchons, aspirateurs, tôle, amiante-ciment, etc.)



rechercher

LUCARNES

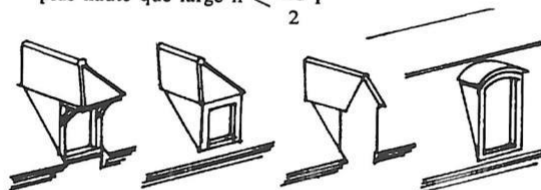
- le moins de lucarnes possible (une seule sur les petits pans de toiture)
- les lucarnes proportionnées à la toiture

$$(< \frac{1}{6} \text{ de la surface totale}) \text{ et } H = 2h$$

- les lucarnes écartées les unes des autres $L \geq \frac{3}{2} l$

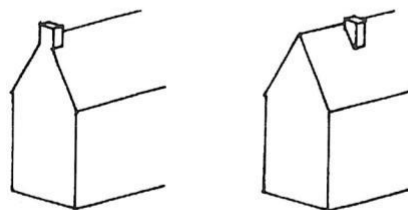


- les lucarnes situées à l'aplomb de la façade
- les formes courantes dans le quartier
- de bonnes proportions : ouverture carrée ou légèrement plus haute que large $h < \frac{3}{2} l$



CHEMINEES

- les souches de proportions harmonieuses et de forme simple,
- les souches placées près du faîtage, de préférence en pignon,
- un enduit identique aux murs de façade



COURONNEMENTS

- les couronnements simples (avec ou sans poteries en forme de tronc de cône)

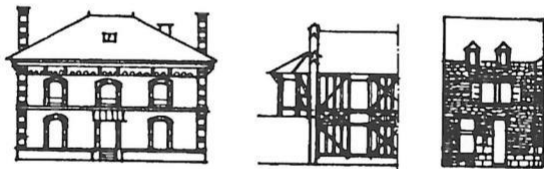


4 - FACADES

exclure

COMPOSITION ET RYTHMES

- les façades surchargées : subdivisions nombreuses panneaux, décors
- les ossatures apparentes en béton, métal ou bois
- les faux colombages (ciment peint ou bois plaqué)
- les linteaux apparents (métal, bois) ou les fausses poutres



MATERIAUX ET COULEURS

- les mélanges de matériaux
- les variations de couleur sur une même façade
- la polychromie
- tous les matériaux non courants dans la construction traditionnelle locale et notamment :
 - les moellons apparents
 - la meulière
 - la brique
- la pierre avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux ou joints foncés (notamment en soubassement)
- les enduits jetés à reliefs réguliers ou trop prononcés
- les mouchetis
- les ciments gris
- les teintes blanches, vives, crues ou foncées

RAPPORT PLEINS-VIDES

- les surfaces percées trop grandes par rapport aux surfaces pleines
- les ouvertures trop rapprochées les unes des autres



ORDONNANCE DES OUVERTURES

- la symétrie
- l'ordonnance trop régulière ou trop irrégulière



- la juxtaposition de nombreux types d'ouvertures
- les ordonnances de style étranger à la région (par ex. : arcades)



rechercher

COMPOSITION ET RYTHMES

- les façades lisses ou subdivisées simplement par des bandeaux horizontaux, et quelquefois des pilastres.
- quelquefois, des joints imitant des linteaux appareillés au-dessus des baies
- quelquefois, des joints en creux horizontaux dans les rez-de-chaussée

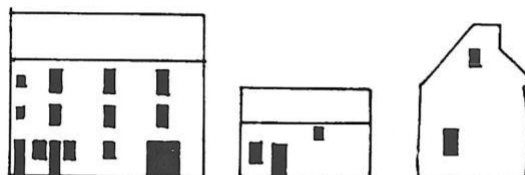


MATERIAUX ET COULEURS

- l'unité de matériau et de couleur
- les enduits au mortier de chaux, lisses ou sablés
- la pierre de taille uniquement en soubassement, en appuis de fenêtre et en seuils ; appareillage simple, joints pleins
- les teintes s'accordant avec la tonalité générale du village et les maisons environnantes : tonalité pierre claire, plus ou moins ocre.

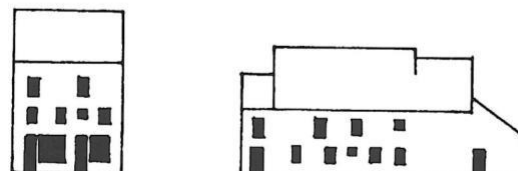
RAPPORT PLEINS-VIDES

- les surfaces pleines dominant très largement sur les surfaces de percement, de 30 % pour les immeubles à 20 % pour les maisons de type rural
- les pignons pleins ou très peu percés
- les trumeaux plus larges que les ouvertures



ORDONNANCE DES OUVERTURES

- l'ordonnance des ouvertures adaptée au caractère de la maison :
 - Pour les immeubles : ordonnance régulière avec variantes
 - Pour les maisons : ordonnance irrégulière.

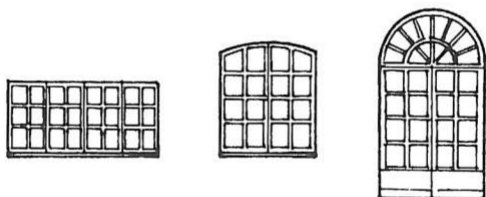


5 - OUVERTURES

exclure

PROPORTIONS DES OUVERTURES

- les ouvertures plus larges que hautes
- les ouvertures de grandes dimensions, sauf en R-D-C pour les porches et les boutiques
- les ouvertures de forme non rectangulaire : cintres, arcs, fantaisies, sauf ovales pour des petites ouvertures.



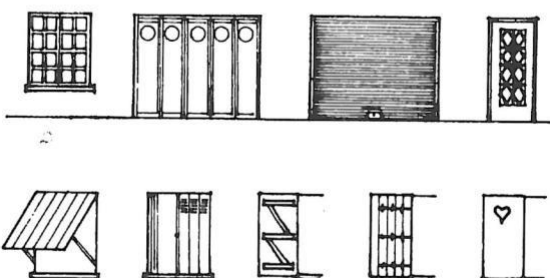
AUGMENTATION DE L'ECLAIRAGE

- l'agrandissement de baies existantes horizontalement
- l'ouverture d'une baie contiguë à la baie existante



MATERIAUX ET COULEURS

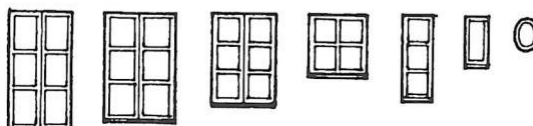
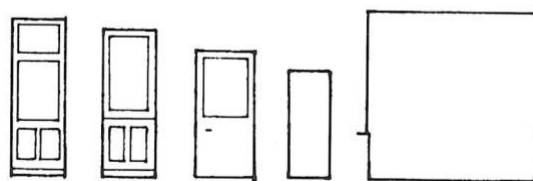
- les petits carreaux, inférieurs à 30 cm.
- les portes de garage, en rideaux métalliques ou avec des oculi.
- les menuiseries de porte avec décors ouvragés, caissons, pointes de diamant, etc.
- les portes d'entrée à barreaudage ou ferronnerie de style étranger à la région.
- les persiennes métalliques.
- les volets avec fantaisies : écharpes, ferrures rustiques, ouvertures baroques, etc.
- les menuiseries vernies et les teintes vives ou crues.



rechercher

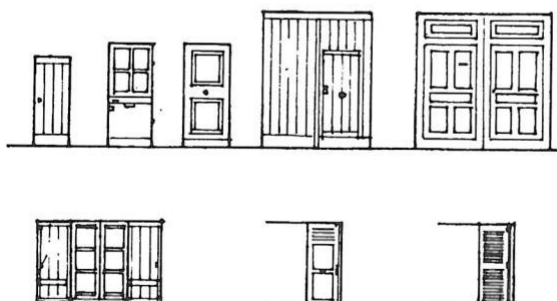
PROPORTIONS DES OUVERTURES

- les ouvertures rectangulaires, plus hautes que larges.
- pour les fenêtres : la proportion d'environ 2/3 ou se rapprochant du rectangle d'or ; largeur maximale de 1,20 m.
- pour les portes : la proportion comprise entre 1/2 et 1/3 (avec imposte), largeur max. de 1,00 m.
- pour les portes cochères et les porches : proportion carrée, largeur maximale de 3,00 m.
- pour les petites ouvertures : formes plus variées, carrées, rectangulaires verticales de 1/2 à 1/3, ovales.



MATERIAUX ET COULEURS

- les menuiseries de fenêtres en bois de type courant à 2 vantaux avec carreaux carrés de 40 cm environ.
- les portes et porches en bois pleins, sans moulures ou avec décor très simple.
- les volets en bois, pleins ou à lames horizontales.
- toutes les menuiseries couvertes de peinture, de teinte : vert très foncé, gris-vert, blanc cassé ou gris clair.



6 - DECORS - BOUTIQUES - ENSEIGNES

exclure

FERRONNERIE

- les ferronneries compliquées : fer forgé, imitation de styles étrangers à la région (espagnol par exemple).

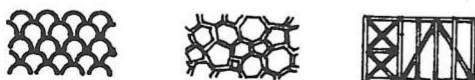


DECORS

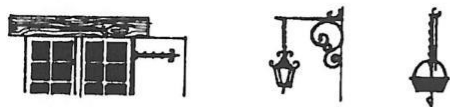
- les potiches, les ornements de toitures, les faïences.



- les claustras, les faux appareillages et faux colombages peints.

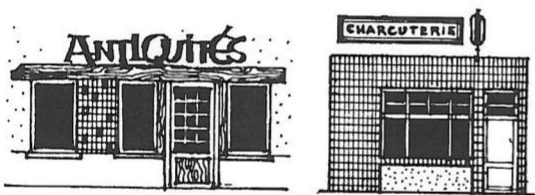


- les fausses poutres et le décor pseudo-rustique (lanterne, crémaillère).



BOUTIQUES

- les ouvertures trop grandes ou compliquées
- les recherches fantaisistes, de style étranger à la région (western, pseudo-rustique).
- les matériaux brillants ou hétéroclites : céramique, pâte de verre, mosaïque.
- les mélanges de matériaux.
- la polychromie et les teintes trop vives ou trop brillantes.



ENSEIGNES-PUBLICITE

- tout affichage ou publicité
- les enseignes perpendiculaires à la façade, au-dessus du rez-de-chaussée
- les enseignes trop grandes
- les enseignes agressives par leur forme, leur matériau ou leur couleur.
- les caissons lumineux.

rechercher

FERRONNERIE

- les barres d'appui très simples devant les fenêtres
- les barreaudages verticaux très simples

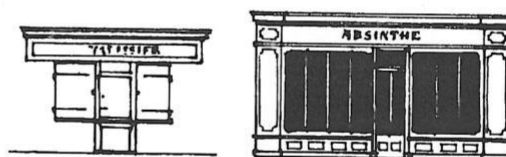


PAS DE DECORS

- sauf les éléments existants : petits médaillons ou guirlandes (en général placés aux clefs des linteaux), encadrements de baies, consoles de balcons, moulures des corniches et bandeaux.

BOUTIQUES

- les ouvertures en harmonie avec l'ordonnance de la façade, et la simplicité
- les menuiseries en bois anciennes à conserver
- les matériaux très simples : pierre, verre, menuiserie discrète (bois ou métal)
- les teintes en harmonie avec les couleurs environnantes, pas trop vives ou crues



ENSEIGNES-PUBLICITE

- les enseignes limitées à la hauteur du rez-de-chaussée, sous le bandeau, sans jamais dépasser l'appui des fenêtres du 1^{er} étage.
- les enseignes en bois avec caractères simples peints.

7 - ENVIRONNEMENT

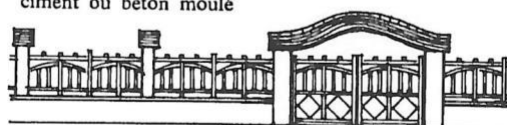
exclure

CLOTURES ET PORTAILS

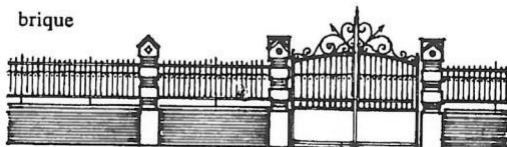
- la suppression des murs de clôture existants
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, ou saillants ou trop foncés,
- les clôtures inesthétiques en matériaux hétéroclites : tubes et grillages



ciment ou béton moulé



brique



fer forgé



- les clôtures et les portails compliqués ou de style inadapté à la construction
- les menuiseries vernies
- les couleurs agressives, vives ou crues

JARDINS ET COURS

- l'abattage des arbres à haute tige et des arbustes à maturité
- les jardins de composition compliquée, prétentieuse ou hors d'échelle, agrémentés de pastiches et d'ornements inutiles.
- la plantation d'arbres de stricte ornementation, et d'essence étrangère à la région.

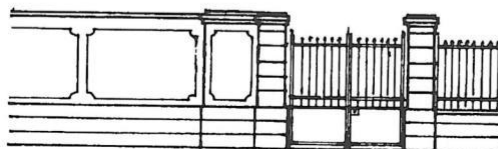
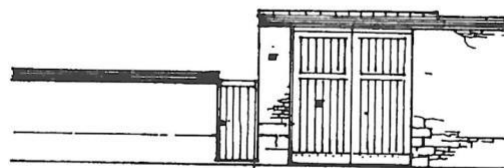


- les revêtements de sol de teintes vives ou foncées (ciment gris, cailloux roses, etc.).

rechercher

CLOTURES ET PORTAILS

- les murs pleins, en général existants hauteur, 2,00 m min. couronnement ou tuiles plates (d° toit)
- à la rigueur les murets (hauteur 100 m min.) avec grille très simple ou barrière en bois
- la maçonnerie enduite (d° façade) ou les moellons apparents.



- les portails simples avec piliers de même nature que la clôture, et linteaux sobres.
- les portails en bois plein, ou à la rigueur en métal ou grille.
- les couleurs identiques aux menuiseries de façade (volets).

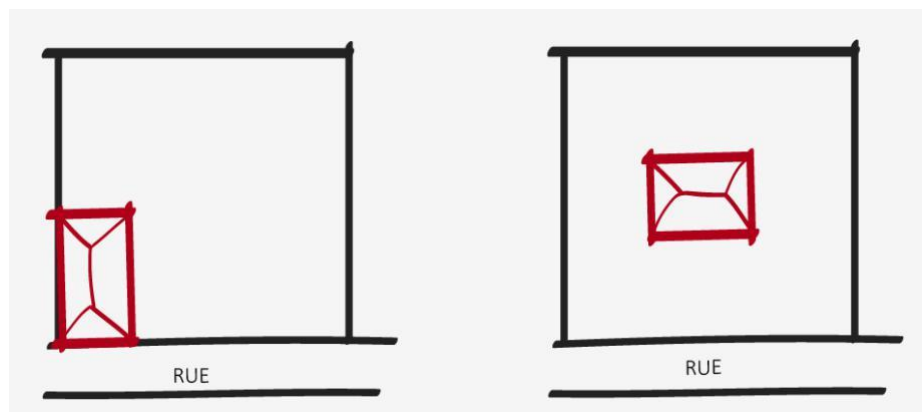
JARDINS ET COURS

- les jardins simples
- la plantation d'arbres d'essence courante
- les pelouses et les fleurs

- les cours pavées en pierre.

Recommandations applicables en zone UK – Place et avenue de l'Abreuvoir

Deux types d'implantation sont possibles :



Type longère en limite

Type maison bourgeoise en cœur de terrain

Recommandations architecturales :

Recherche d'une grande simplicité architecturale

Les façades sont composées avec des bandeaux horizontaux

Les toitures sont de préférence à 4 pentes (30<40°)

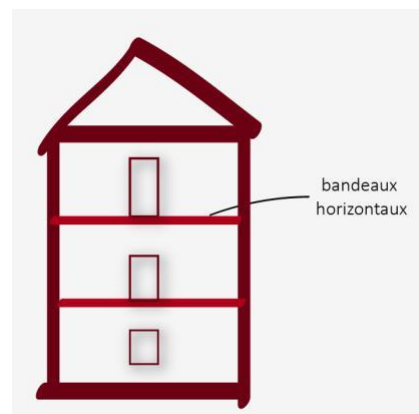
Sur les pignons, les baies sont axées et ne forment qu'une seule verticale (les pignons aveugles sont interdits)

Sur les façades principales, les baies sont superposées sur une même verticale

Rapport plein/vide > 60 %

Les décors en façades, ornements stylisés, faïences...sont à éviter

Les balcons et loggias sont à éviter sur les façades principales et les pignons sur rue.



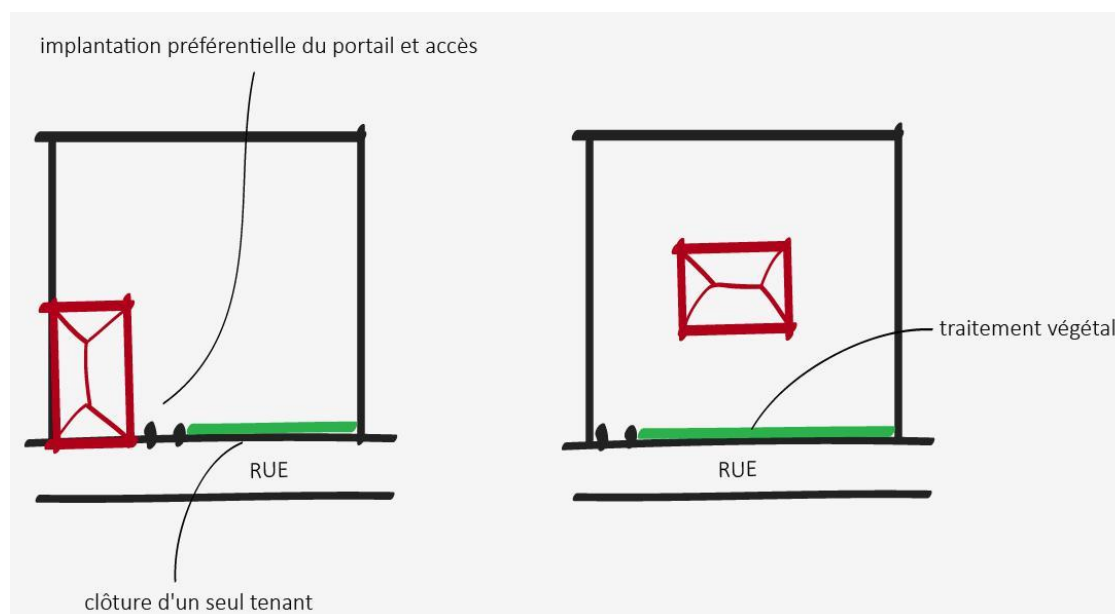
Compositions des façades :

Sur un même niveau, les ouvertures ont la même proportion
Les baies devront avoir une proportion verticale, elles reposent sur les bandeaux



Clôtures et accès :

Il convient de privilégier la localisation des portails et accès au plus proche des limites séparatives latérales afin de conserver un linéaire de clôtures d'un seul tenant le plus long possible et d'accompagner la clôture par un traitement végétal.



	AUTORISES	INTERDITS
MATERIAUX DE FACADES	Maçonnerie en pierre Calcaire Meulière Enduit monocouche ton pierre Enduit à la chaux en trois passes gratté	Carrelage. Béton brut de décoffrage
MATERIAUX DE TOITURES	Tuiles plates de ton uniforme (sauf le noir).de couleur rouge brun Zinc prépatiné. Plomb, Inox plombé.	Bois. Tôles. Bacs Aciers Shingles. Chaumes. Amiante ciment
MENUISERIES	Bois/ aluminium Couleur naturelle.(sauf le blanc)..... De teintes pasteltes	Pvc. Nombreuses subdivisions Couleurs vives.
VITRAGES		Réfléchissants. Fumés, colorés.
FERRONNERIE	Clairs Transparents. Translucides Simple,.	Stylisées, ornementées ou avec des volutes.

Recommandations applicables en zone UBb – Le hameau de Montval

Cahier de recommandations architecturale – article 11 de la zone UBb

La commune de Marly-le-Roi souhaite que l'évolution du hameau de Montval tienne compte de la qualité de son patrimoine urbain et architectural.

Critères de qualité :

Le relief,
L'implantation,
La volumétrie,
Les détails architecturaux,
Les annexes, les clôtures et l'accompagnement végétal.

Le relief est un élément indispensable à prendre en compte. Il crée des diversités d'implantation qui ont un impact plus ou moins fort dans le site.

Chaque rue présente un cas de figure différent suivant sa situation par rapport au relief :

Rue basse de la rue de la Sabotte,

Rues montantes et descendantes qui offrent des vues sur le site : chemins de la Procession et du Clos d'Arcy.

IMPLANTATION	
EXCLURE	RECHERCHER
Les châssis de toiture qui créent un impact dans le paysage en raison du relief et de la disposition du bâti, isolé et parallèle à la pente	Harmoniser l'implantation des constructions le long des voies en fonction du relief, assurer une ouverture sur le paysage et préserver une vision lointaine. Tenir compte du relief dans la conception des habitations et leur implantations (problème des garages et de leurs accès). Les constructions se développent dans la pente, le garage se situe au niveau de la rue. Préserver la continuité bâtie par des annexes à l'alignement reliées entre elles par des murs hauts.
Les bâtiments isolés au centre de leur parcelle créent une rupture dans la rue de Mareil. Cette rupture est accentuée par le traitement éclectique des clôtures.	L'implantation sur une limite mitoyenne peut permettre une vue transversale de la parcelle et la perception du relief.
Eviter une implantation en partie haute d'un terrain qui a pour effet d'accentuer l'impact de la construction. Veiller à une implantation par rapport à la rue et aux courbes de niveau.	

VOLUMÉTRIE	
EXCLURE	RECHERCHER
	Volumétrie simple. Toiture à deux pentes Alignement des volumes ou étagement des volumes en s'adaptant à la pente du terrain.

	Assurer une unité par l'alignement des volumes, leur hauteur et la disposition identique des annexes sur la rue. Des volumes peuvent s'articuler parallèlement et perpendiculairement à la pente, l'alignement du pignon et du mur de clôture assurant la relation avec la rue. Il devra être tenu compte de la situation des parcelles et du relief, pour définir la volumétrie et l'implantation d'une construction (ex : parcelle à l'angle de voie). La volumétrie d'une construction devra tenir compte des constructions avoisinantes. Eviter un décalage accentué par des hauteurs ou des pentes différentes.
--	--

DETAILS ARCHITECTURAUX Ils concernent les couvertures, les percements, les modénatures, les matériaux et leur mise en œuvre, les couleurs.	
EXCLURE	RECHERCHER
Les traitements différents de façades (enduit ancien, enduits récent, pierres apparentes) qui contrarient l'unité de l'ensemble bâti.	Une harmonie des proportions, des volumes et du type de lucarnes
	Adapter les lucarnes, les chiens-assis, les châssis au volume de la toiture
	Cohabitation harmonieuse des huisseries, des persiennes et des balustrades
	L'utilisation de la couleur dans les ravalements ou les composants du bâtiment (volets, rambardes...) fait partie du paysage bâti de Montval. Elle contribue à renforcer le caractère d'un bâtiment, à souligner des détails architecturaux, ou dans d'autres cas à mettre en valeur des effets spaciaux.
L'absence de clôture marque une rupture dans la rue.	Les clôtures doivent être en accord avec l'ambiance de la rue.
Eviter le décalage des clôtures et leurs différents traitements.	Les configurations des clôtures doivent s'adapter à la pente.
Eviter une rupture du portail avec le mur de clôture (hauteur, couleurs, matériaux)	Rechercher un contraste harmonieux de la teinte d'une construction avec la teinte de la clôture et du portail.

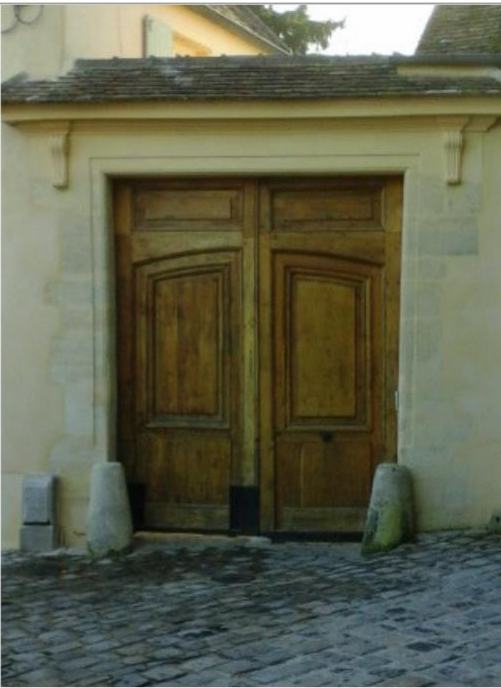
Éléments repérés au titre du patrimoine bâti (L.151-19)

Référence cadastrale, localisation	Élément repéré et enjeux de protection	Photo
LES ENSEMBLES PATRIMONIAUX REMARQUABLES		
Les Grandes Terres	Cet ensemble d'habitations, imaginé il y a plus de cinquante ans par l'architecte Marcel Lods, est une œuvre pionnière de l'urbanisation de l'après-guerre, classé patrimoine du XXème siècle par la circulaire n°2001/006 du 1^{er} mars 2001. Cet ensemble se compose de neuf squares de trois immeubles, entourés de jardins aménagés avec des arbres, jeux et bassins. <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> -Conserver l'aspect originel du site ; -Préserver la volumétrie des bâtiments ; - - Maintenir les espaces verts et aménagés du domaine.	

LES ÉDIFICES IDENTIFIÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES		
AP 5 Place Victorien Sardou	L'Église Saint Victor, édifice inscrit aux Monuments Historiques <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> -Conserver la volumétrie du bâtiment, - - Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux, -Maintenir la composition de la façade, son appareillage de pierre.	
AM 153 Rue Champflour	L'Hôtel Couvé, édifice inscrit aux Monuments Historiques Bâti en 1737, pour Pierre Couvay banquier, secrétaire du roi » Louis XV et chevalier de l'ordre du Christ, il servit d'hôtel de ville de 1846 à 1988. Le bâtiment bas au fronton orné d'une horloge fut construit en 1894 pour abriter l'école de garçons. <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> -Conserver la volumétrie des bâtiments, -Préserver l'intégrité des toitures et des matériaux, -Maintenir la composition des façades.	

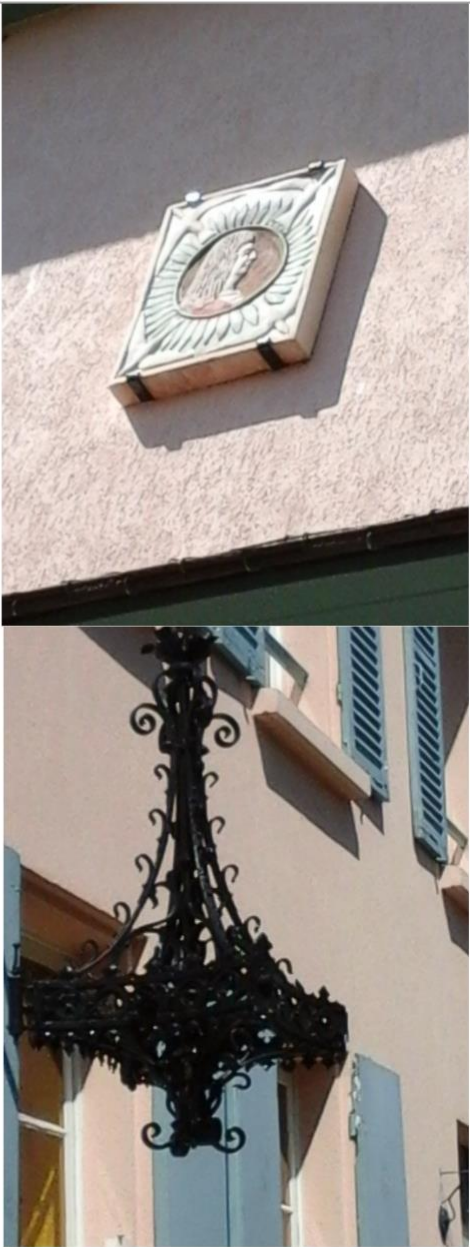
AL 37 Place de l'Abreuvoir	L'Abreuvoir, édifice classé aux Monuments Historiques L'Abreuvoir, construit entre 1696 et 1698, est l'aboutissement de la série de pièces d'eau, de bassins et de fontaines du parc du château de Marly, construit par Mansart pour Louis XIV. L'allée, le bassin, la glacière, le mur de soutènement, le pont, l'enclos, la porte, le bosquet, la clôture et la grille sont également des éléments du domaine de Marly identifiés au titre des Monuments historiques. <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> -Préserver l'ensemble des éléments qui composent l'Abreuvoir.	
-----------------------------------	--	--

LE PETIT PATRIMOINE		
AM 91 Avenue des Combattants PRIVÉ	Lavoir Berneront, ancienne blanchisserie du roi <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> Préservation du lavoir et de l'ensemble des éléments le composant : bassin, dallage, pierre à laver, bassin, toiture...	
AH 264 Rue Saint Thibault PUBLIC	Lavoir Saint Thibault <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> Préservation du lavoir et de l'ensemble des éléments le composant : bassin, dallage, pierre à laver, bassin, toiture...	

D 56 Avenue des Combattants PUBLIC	La porte d'entrée du Parc, Domaine de Versailles	
AM 90 5, rue Pasteur PRIVÉ	- Le portail de la blanchisserie du Roi	

D40 Avenue des Combattants PUBLIC	La porte du bourg, Domaine de Versailles	
AI 576 PUBLIC	Parc Jean Witold Banc en pierre Puits	

AL 57 Square Michel, rue Raoul Filhos PUBLIC	- Vestiges de l'ancien prieuré	
Place Victorien Sardou PUBLIC	- Buste de Victorien Sardou	
Place du Chenil PUBLIC	Fontaine en fonte, attestée depuis la fin du XIX^{ème} siècle	

AM 427 PRIVÉ	Effigie d'un personnage Candélabre	
AP 12 PRIVÉ	Axa (grille, mur et belvédère) Domaine Royal de Marly, XIX^{ème} siècle	

		
Domaine de Marly PRIVÉ	Murs incrustés d'éléments du château de Marly	
Avenue des Combattants PUBLIC	Fontaine Perceval, XIXème siècle	
Parcelle AE 182 PRIVÉ	Source Montval, XVIIème siècle	

ÉLÉMENTS DE FACADES ET PORTAILS

Enjeux spécifiques de protection :

L'ensemble des éléments repérés participent à la qualité patrimoniale de Marly-le-Roi. Ils doivent être préservés dans leur intégrité dans le cas de travaux, de ravalement de façade...

AM 61 3, rue Champflour PRIVÉ	- Portail avec décors	
AL 105 9, rue Béranger PRIVÉ	Portail « Val d'amour », caractère rural du XIX^{ème} siècle	
AM 95 8, rue Madame PRIVÉ	- Portail en bois avec grille et anneau	

AM 148 4, place du Général de Gaulle	- Portail	
AM 103 52, Grande rue PRIVÉ	- Mascarons	
AM 375 19, Grande Rue PRIVÉ	- Mascarons et balcon	

AM 163 25, Grande Rue PRIVÉ	Mascaron sous l'olivier, élément architectural du XVIII^{ème} siècle	
AM 312 AM 132 Immeubles France habitation 23, Grande rue PRIVÉ	- Mascarons et balcons	

AM 271 10, Grande rue PRIVÉ	- Angelot	
AM 125 36, Grande Rue PRIVÉ	- Niche et statuette Sainte Geneviève	
AM 206 Route de Saint Cyr PRIVÉ	- Statuette Saint Joseph à l'enfant	

AM 280 46, Grande rue Hôtel de Toulouse PRIVÉ	Monument classé Buste Blason	
AH 99 4, rue Theuriet PRIVÉ	-Statue de Saint Thibault -Maison	

AM 87 Place de la Vierge	Statuette de la vierge Ensemble de l'élément	
AM 64 7, rue Champflour PRIVÉ	- Croix Templière de la Mandragore	
AH 821 Rue Alexandre Dumas PRIVÉ	- Croix du carrefour	

AM 431 7, avenue des Combattants PRIVÉ	- Balcon et portail	
AM 204 2, rue de Saint Cyr PRIVÉ	- Poulie	

AM 416 16, rue Saint Cyr PRIVÉ	- Poulie	
AM 217 22, rue de Saint Cyr PRIVÉ	- Poulie	
AM 82 9, rue Rachel PRIVÉ	- Poulie	

AH 161 2, rue Franc Sergent PRIVÉ	- Poulie	
AM 76 2, rue Filhos PRIVÉ	- Poulie	
AE 200, 201, 202 17, rue de la Montagne PRIVÉ	- Poulie	

AM 342 Rue Alexandre Dumas PRIVÉ	- Poulie	
AM 270 12, rue Coysevox PRIVÉ	- Poulie	
AH 695 12, rue Pierre Bourdan PRIVÉ	- Poulie et porte	

AL 5 bis, avenue de l'Abreuvoir PRIVÉ	Cadran solaire	
---	-----------------------	---

LES PROPRIÉTÉS REMARQUABLES

	ANCIEN CHENIL DU ROI – HOTEL DE VILLE	
	Référence cadastrale : AL 57	Zone du PLU : UL
	Date de construction	17 ^{ème} siècle Entièrement restructuré au début du 19 ^{ème} siècle puis au 20 ^{ème} siècle
	Propriétaire	Public
	Descriptif	Maison seigneuriale puis Chenil du Roi. La structure générale, la charpente et les mascarons de façade datent du 18 ^{ème} siècle. Le parc du Chenil, arboretum, accompagne le bâtiment.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	16 RUE CHAMPFLOUR	
	Référence cadastrale : AM 172	Zone du PLU : UBa
	Date de construction	Début 19 ^{ème} siècle
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Maison de villégiature d'été d'Eugène Viollet-le-Duc fils (1835-1910). Elle est d'une forme cubique simple décorée d'une modénature composée de chainages d'angles, bandeaux, corniches et pièces d'appuis de baies. Les volets persiennés en bois et les garde-corps ouvragés habillent les baies.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	24 RUE MANSART	
	Référence cadastrale : AM 449	Zone du PLU : UBa
	Date de construction	Début 20 ^{ème} siècle
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Maison en meulière "Le Cèdre", caractéristique des maisons des architectes Lecointe frères (maison classée à Saint-Germain-en-Laye). Une corniche remarquable avec une frise de carreaux de céramique et un débord de toit avec charpente apparente vient couronner la façade.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	46 GRANDE RUE	
	Référence cadastrale : AM 280	Zone du PLU : UBa
	Date de construction	Début 19 ^{ème}
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Hôtel de Toulouse, reconstruit au début du 19 ^{ème} siècle. L'architecture est très pure avec une façade principale dont l'horizontalité et la sobriété est renforcée par les joints creux horizontaux marqués dans l'enduit. Présence d'une médaille avec figure en pignon.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment



12 RUE DE L'EGLISE

Référence cadastrale : AM 245

Zone du PLU : UBa

Date de construction 1880

Propriétaire Privé

Descriptif Maison « Les Chrysanthèmes ». Architecture de style néogothique. Les balcons en bois, ainsi que la charpente des lucarnes sont des éléments remarquables et qualitatifs de cette construction.

Présence **d'une dépendance avec baies vitrées** sur rue. Travail de polychromie de brique en façade et présence de menuiseries en acier au dessin de type atelier enrichi de motifs floraux.

Prescriptions

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite.

Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

		7 AVENUE DES COMBATTANTS	
		Référence cadastrale : AM 431	Zone du PLU : UBa
		Date de construction	Fin 18^{ème}/début 19^{ème} siècle, pour la partie la plus ancienne. Située sur le terrain des Pépinières du Roi et vendu comme bien national à la Révolution. Transformée à la fin du 19^{ème} siècle
		Propriétaire	Privé
		Descriptif	Maison dite « Gottereau », du nom de l'architecte Paul Gottereau (1843-1934), architecte du roi de Roumanie. Travail de menuiserie de belle facture notamment au droit de la loggia du 2^{ème} étage et du portail d'entrée.
		Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

 	1 / 1 BIS RUE PIERRE BOURDAN		
	Référence cadastrale : AM 310/311	Zone du PLU : UBa	
	Date de construction	Nombreuses transformations au 19 ^{ème} siècle sur une base plus ancienne.	
	Propriétaire	Privé	
	Descriptif	Propriété dite « Les Lierres » A la moitié du 20^{ème} siècle, propriété de l'Amiral Lemonnier puis de son fils, médecin. Toujours dans la famille. Mur de clôture en brique et meulière avec portail en angle surmonté d'une toiture en auvent en charpente apparente. Carreaux de céramique sur les piles du portail.	
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment	

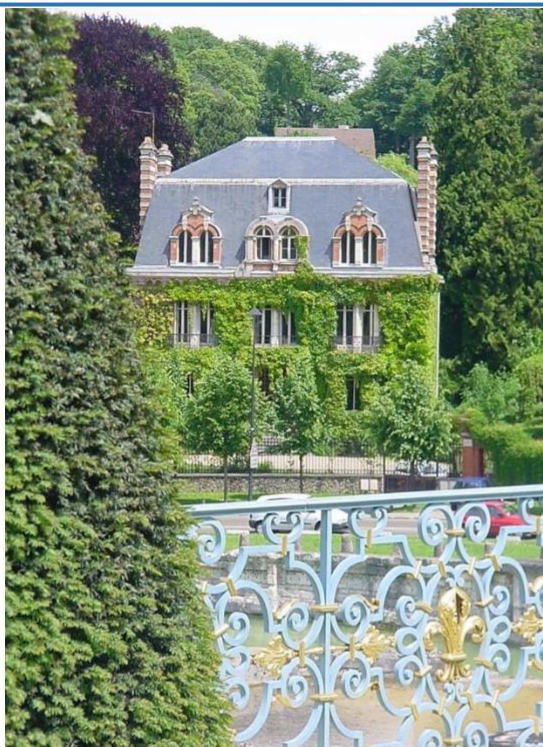
	11 RUE PIERRE BOURDAN	
	Référence cadastrale : AM 260	Zone du PLU : UBa
	Date de construction	Transformations au 19 ^{ème} siècle sur des bases plus anciennes.
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Colette y aurait séjourné. A noter les détails de menuiseries avec des lambrequins ouvragés en rive de toitures, l'aménagement des balcons/terrasses avec des pergolas et taillages bois.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	5 RUE CHAMPFLEUR	
	Référence cadastrale : AM 61	Zone du PLU : UBa
	Date de construction	1665
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Construite pour Armand Tissard, épicier auprès de la cour du Roi Louis XIV. Fut en 1851 la propriété du Comte de Leuven. Grand ami d'Alexandre Dumas, auteur de nombreuses pièces et directeur de l'Opéra, il légua la maison à Alexandre Dumas fils.
	Prescriptions	
	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment	

	DOMAINE DU VAL FLORY	
	Référence cadastrale : AH 721	Zone du PLU : UBa, UL et N1
	Date de construction	Fin du 17 ^{ème} siècle
	Propriétaire	Public
	Descriptif	Propriété de Pierre Milon, écuyer et secrétaire du roi, puis propriété de "Mélesville", auteur dramatique. Château actuel reconstruit au début du XIX^{ème} siècle. Accueille l'internat d'Excellence depuis 2010. L'architecture classique sobre caractérise ce bâtiment.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

 	CHATEAU DU VERDURON	
	Référence cadastrale : AP 20	Zone du PLU : UBa, UL et N1
	Date de construction	17 ^{ème} /18 ^{ème} siècle Ajout de la tour au début du 20 ^{ème} siècle par Pierre Sardou, architecte, fils de Victorien Sardou.
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Propriété de Blouin, premier valet de chambre de Louis XIV, bâtiment construit sur les plans de l'architecte Lemoine. Acquis par le dramaturge Victorien Sardou en 1863. Des toitures à l'impériale couvrent les deux pavillons. Y ajoute une Orangerie, la majestueuse grille d'entrée et l'allée des dix Sphinx réalisés par Mariette pour l'exposition universelle de 1867.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	2 PLACE DE L'ABREUVOIR	
	Référence cadastrale : AL 53	Zone du PLU : N2
	Date de construction	1871
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Maison entièrement restaurée dans les années 2000. Elle fut occupée quelques étés, à la fin du 19^{ème} siècle, par la famille de la peintre américaine Mary Cassatt qui y a aussi séjourné. Pavillon de petite taille, symétrique et ordonnancé, avec un avant-corps à rez-de-chaussée, son perron courbe à l'avant et un jardin d'hiver à l'arrière.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment



4 PLACE DE L'ABREUVOIR

Référence cadastrale : AL 128

Zone du PLU : UK

Date de construction 1880

Propriétaire Privé

Descriptif

Maison ancienne, qui a été fait construire par Emile Dubarle (1817-1891).

Pavillon en **brique et pierre d'inspiration néo-renaissance**. La richesse des lucarnes sur la façade principale donne à ce pavillon beaucoup de caractère.

Prescriptions

Au titre de **l'article L151-19** du code de **l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite**.

Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	15-17-19 PLACE DE L'ABREUVOIR	
	Référence cadastrale : AL 13 / Zone du PLU : UK AL14/AL15	
	Date de construction	Début 19 ^{ème} siècle, sur des terrains biens nationaux vendus à la Révolution.
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Maisons dites Sisley. Pavillons de dimension modeste dont la modénature sur la façade pignon (encadrement de baies, corniches, chainages d'angles, bandeaux) et les différentes finitions d'enduits (joints, creux, lisse, tables saillantes) donnent une richesse toute particulière.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	20 AVENUE DE L'ABREUVOIR	
	Référence cadastrale : AK 285	Zone du PLU : UK
	Date de construction	Début 20 ^{ème} , transformée vers 1950.
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Maison conçue par l'architecte Gelis. Elle comporte des substructures d'aqueduc, source qui devait aussi alimenter le bassin dit de la "Grosse gerbe" à l'époque de Louis XIV. Le portail d'entrée surmonté d'un auvent en charpente, les différents bow-windows, les garde-corps en bois ainsi que le débord de toit avec charpente apparente donnent une richesse et un style particulier à cette maison.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

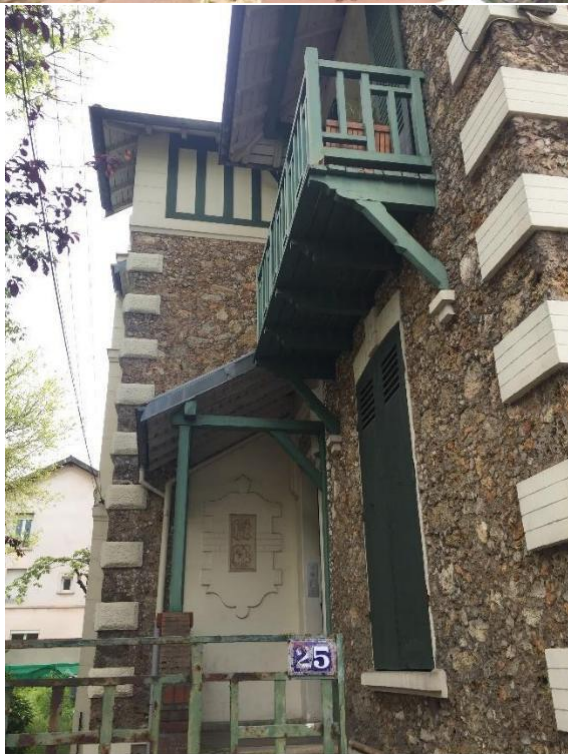
	AVENUE DE L'ABREUVOIR	
	Référence cadastrale : AK 89	Zone du PLU : UK
	Date de construction	18 ^{ème} siècle
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Dernière ferme arboricole encore en activité de Marly, appartenant à une famille marlychoise depuis le 18^{ème} siècle. Architecture très sobre sans ornement dont l'allée pavée marque le site.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

		3/5/7 RUE DE LA MONTAGNE	
		Référence cadastrale : AE 182/186/765	Zone du PLU : UBb
		Date de construction	17 ^{ème} siècle
		Propriétaire	Privé
		Descriptif	Maisons de vigneron. Présence d'une fontaine naturelle dans le jardin et d'un heurtoir de porte sur la porte du jardin. Y a vécu le peintre Pierre Bonnard, de 1900 à 1905. Pierre Bonnard y a peint, près de la source, Marthe et a pris une série de photographies qui l'ont inspiré pour illustrer le livre Daphnis et Chloé notamment.
		Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

		17/19 RUE DE LA MONTAGNE	
	Référence cadastrale : AE 200/201/202	Zone du PLU : UBb	
	Date de construction	17 ^{ème} siècle	
	Propriétaire	Privé	
	Descriptif	Escalier extérieur couvert. Maison du réalisateur Christian Stengel. Porche et porte ancienne remarquable. Escalier extérieur couvert d'une charpente.	
		Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	15 RUE DE LA MONTAGNE	
	Référence cadastrale : AE 1089	Zone du PLU : UBb
	Date de construction	
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Présence de mascarons en façade et d'une véranda remarquable
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

		24 RUE DE LA MONTAGNE	
		Référence cadastrale : AE 930	Zone du PLU : UBb
		Date de construction	
		Propriétaire	Privé
		Descriptif	Maison ancienne avec des contreforts
		Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

		3/5 AVENUE DE SAINT-GERMAIN	
		Référence cadastrale : AH 112	Zone du PLU : UA
Date de construction	de	Début 20 ^{ème} siècle	
Propriétaire		Privé	
Descriptif		Maison meulière « La Fernande » avec un dessin de pans-de-bois au dernier niveau et un travail de charpente ouvragée pour les balcons et auvent d'entrée.	
Prescriptions		Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment	

		2 AVENUE DU GENERAL LECLERC	
		Référence cadastrale : AM 1	Zone du PLU : UHa
		Date de construction	Fin 19 ^{ème} siècle, après le percement de l'avenue de la Gare, actuelle avenue du Général Leclerc.
		Propriétaire	Privé
		Descriptif	Construction en angle atypique, entre la rue Bouilhet et l'avenue du général Leclerc. Style régional : toiture de tuiles assez imposante, murs en meulière, volets de bois, balcons à balustres Maison occupée par Edmond Lecointe - vigneron. La grille d'entrée de la propriété du n° 5, avant percement de la rue est restée sur place.
		Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	2 /3 RUE DE LA MARE THIBAUT	
	Références cadastrales : AH 201/202/799	Zone du PLU : UHa
	Date de construction	Construit en 1913, sur les plans d'Aristide Maillol. La maison « Gaspard Maillol », en meulière, est de la fin 19 ^{ème} siècle.
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Maison Maillol et atelier, et maison de Gaspard Maillol
Prescriptions		Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

		4 RUE ALFRED COUTURIER	
	Référence cadastrale : AM 377		Zone du PLU : UA
	Date de construction	Fin 19 ^{ème} siècle	
	Propriétaire	Privé	
	Descriptif	Maison nommée « L'Horizon ». Présence d'un Bow-Window remarquable avec vitraux fleuris donnant sur rue.	
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment	

	14 RUE ALFRED COUTURIER	
	Référence cadastrale : AM 16	Zone du PLU : UA
	Date de construction	Fin 19 ^{ème} siècle
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Nom de propriété "Bellevue". 1^{ère} maison d'Aristide Maillol à Marly (de 1908 à 1924). Vendue au fils du peintre Bourdelle. Les deux derniers niveaux présentent une façade en pans-de-bois avec un remplissage en brique. Un travail riche à base de motifs bicolores et variés caractérise ce bâtiment.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	2 RUE CARNOT / 24 RUE W. BLUMENTHAL	
	Référence cadastrale : AH 115	Zone du PLU : UA
	Date de construction	Fin 19 ^{ème} siècle
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Villégiature du couple Leseur (plaque de maison enlevée) et de l'auteur Maurice Hennequin (1863-1926). Balcon en bois.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

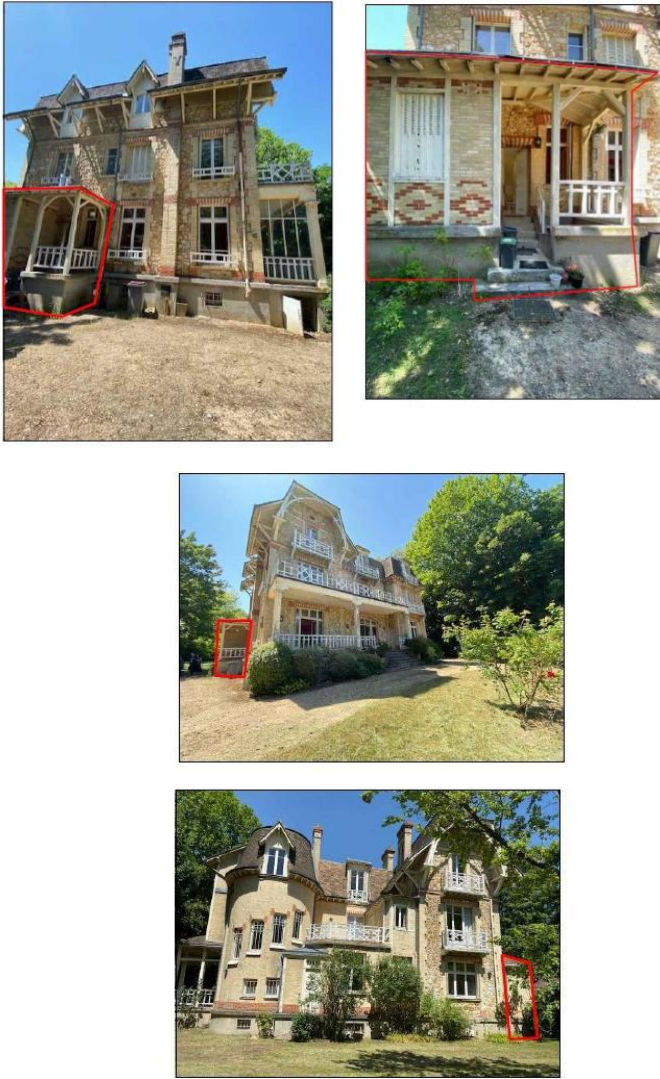
	17 RUE ALEXANDRE DUMAS	
	Référence cadastrale : AH 820	Zone du PLU : UHa
	Date de construction	Fin 19 ^{ème} siècle
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Maison de maître dite Paponot. Rare Croix de carrefour présente dans le mur d'enceinte, vestige de l'ancien carrefour de la Croix Rouge.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	18 AVENUE DE SAINT-GERMAIN	
	Référence cadastrale : AI 261	Zone du PLU : UA
	Date de construction	1896
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Architecte : Charles Garnier possible et probable Style régional : toiture de tuiles assez imposante, murs en meulière, volets de bois, balcons à balustres Maison dotée d'un ascenseur. Occupée par la danseuse étoile de l'Opéra de Paris : Rosita Mauri
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	6 AVENUE DE SAINT-GERMAIN	
	Référence cadastrale : AI 175	Zone du PLU : UA
	Date de construction	19 ^{ème} siècle
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Maison d'Alexandre Lapissada : ingénieur régisseur de l'Opéra de Paris Architecte : Charles Garnier possible Style cottage : colombages, bow-window, plus souvent des persiennes métalliques, parfois des galeries. Bel épis de faîtage en faïence émaillée.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	31 RUE W. BLUMENTHAL	
	Référence cadastrale : AH 142	Zone du PLU : UHa
	Date de construction	1890
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Maison en meulière de style régional Frise en carreaux de céramique sur le bandeau entre le rez-de-chaussée et le 1er étage.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

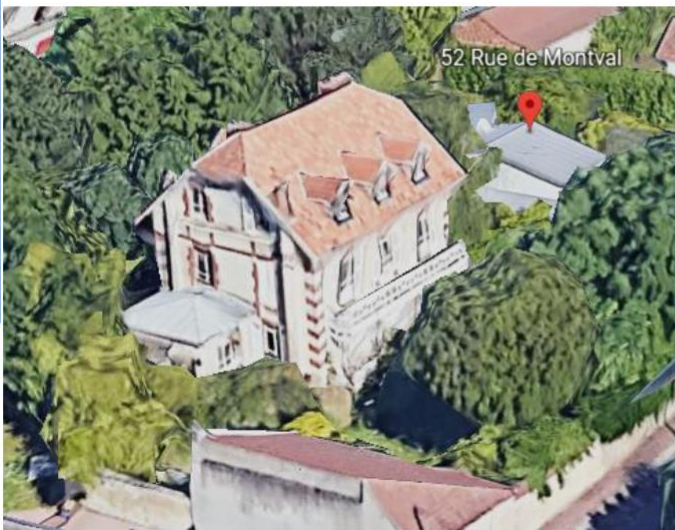
 	11 RUE W. BLUMENTHAL	
	Référence cadastrale : AH 721	Zone du PLU : UBa, UL et N1
	Date de construction	Fin 19 ^{ème} siècle
	Propriétaire	Public
	Descriptif	Pavillon du gardien du Val-Flory, ancienne maison de Melesville (entrée nord est de l'internat d'excellence). Imposante grille en fer forgé. Personnages : Duveyrier dit Melesville, Delcassé, Bobrinski, W. Blumenthal
Prescriptions		Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

		23 RUE PAUL LEPLAT	
		Référence cadastrale : AH 679	Zone du PLU : UHb
		Date de construction	Vers 1880
		Propriétaire	Privé
		Descriptif	Maison dite de La Mare Thibaut, construite par Van der Vliet (petit fils de Melesville). Maison de style anglo-normande en meulière et brique. Volumétrie riche avec auvents, balcons et terrasse abritée. Charpente apparente en débord de toit, pignons et lucarnes.
		Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	33 RUE SAINTINE	
	Référence cadastrale : AN 608	Zone du PLU : UHb
	Date de construction	19 ^{ème} siècle
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Style régional avec une grande toiture très haute. Fut la propriété des descendants de Saintine.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	6 AVENUE LOUVOIS	
	Référence cadastrale : AN 644	Zone du PLU : UHa
	Date de construction	1880
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Château reconstruit par Camus, vers 1880, puis propriété Weisweiler. Style néo-Louis XIII en brique et pierre.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	9-11 RUE DE L'ETANG	
	Référence cadastrale : AE 342-343	Zone du PLU : UHb
	Date de construction	Début 20 ^{ème} siècle
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Maison en meulière "Villa du Parc", qui comporte un pavillon de gardien. Débord de toiture en charpente apparente, Richesse de motif en façade avec des briques de deux couleurs sous forme de damier et de losanges. Maison implantée au milieu d'un parc paysager.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

		54 RUE DE MONTVAL	
 	Référence cadastrale : AD 522		Zone du PLU : UHa
	Date de construction	1883	
	Propriétaire	Privé	
	Descriptif	Parc loti en 1960. "LA Valinière" Occupée par Yves Guibert : maire de 1989 à 1995 Style régional : toiture de tuiles assez imposante, murs en meulière, volets de bois, balcons à balustres Architecte : Charles Garnier ?	
Prescriptions		Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment	

	48 RUE DE MONTVAL	
	Référence cadastrale : AD 329	Zone du PLU : UHa
	Date de construction	1948
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Architecte A. Grand Appartient à la famille Lecointe à partir de 1948, dernière famille de vignerons de Marly (dernière vendange en 1957), dont la présence est attestée depuis 1650.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

 	10 RUE DE MONTVAL	
	Référence cadastrale : AD 680	Zone du PLU : UHa
	Date de construction	1912
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Style régional. Maison dite "nougat" en raison des pierres en façade. Fut occupée par l'industriel Henry Varnet (carrosseries automobiles Faget-Vernet à Levallois)
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

		30 RUE J-B BROUSSIN	
	Référence cadastrale : AH 96		Zone du PLU : UHa
	Date de construction	1901	
	Propriétaire	Privé	
	Descriptif	Maison de style cottage avec un motif de pans-de-bois en façade au 1er étage et une petite tourelle.	
		Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	81 RUE DE MONTVAL	
	Référence cadastrale : AH 656	Zone du PLU : UL
	Date de construction	1902
	Propriétaire	Public CMPP (centre médico psycho-pédagogique)
	Descriptif	Style régional en brique et pierre apparente avec balcon en bois au dernier niveau et auvent à charpente apparente au-dessus de la porte d'entrée. Maison du parfumeur Coty
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

	6 ALLEE DES LOMBARDS	
	Référence cadastrale : AN 478	Zone du PLU : UHb
	Date de construction	1912
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Maison dite « La Montbâtie », construite par l'architecte Jacques-Marcel Auburtin, second grand prix de Rome en 1897, pour Marie-Louise Bouilhet, fille de Louise Saintine et Henri Bouilhet (co-fondateur de l'orfèvrerie Cristofle), et mariée à M. Maurice Biffe (Président de la société des ciments français).
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment



1 AVENUE FLORIAN

Référence cadastrale : AN 668

Zone du PLU : UHa

Date de construction : 19^{ème} siècle

Propriétaire : Privé

Descriptif
Ancienne dépendance du château des Ombrages, objet d'une peinture de Camille Piton, ce bâtiment était destiné aux logements du personnel du château.

Prescriptions
Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite.

Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment



  	27/29 RUE PIERRE BOURDAN	
	Référence cadastrale : AN 127/128	Zone du PLU : UBa
	Date de construction	19 ^{ème} siècle
	Propriétaire	Privé
	Descriptif	Ensemble bâti remarquable Ancienne dépendance du château des Ombrages, objet d'une peinture de Camille Piton, ce bâtiment était destiné aux logements du personnel du château. Présence d'une cour pavé remarquable, de deux puits en état, d'une coursive, des mangeoires et d'un bassin pour les animaux.
	Prescriptions	Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de ce bâtiment est interdite. Il est autorisé des évolutions ponctuelles devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment

Arbres remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

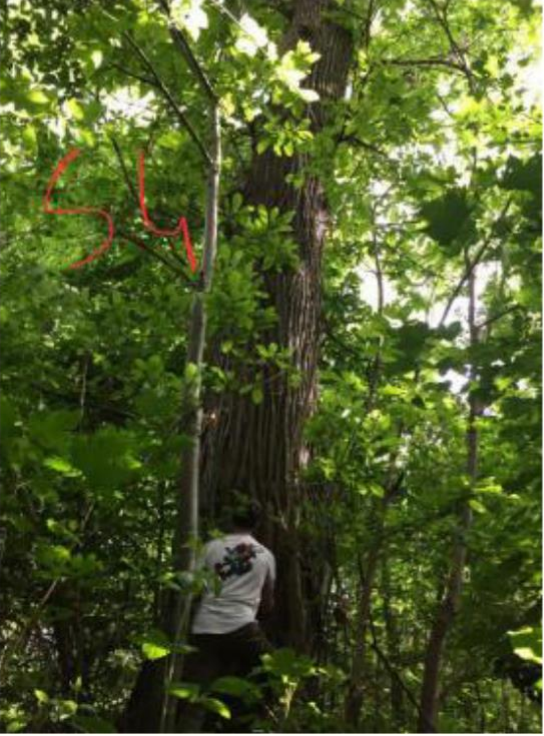
	LYCEE LOUIS DE BROGLIE	
	Référence cadastrale : AL 35	Zone du PLU : UL
	Essence	Séquoia géant
	Age estimé	350 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Espèce non locale présentant un intérêt fort dans le parc paysager du lycée
	LYCEE LOUIS DE BROGLIE	
	Référence cadastrale : AL 35	Zone du PLU : UL
	Essence	Cèdre bleu du Liban
	Age estimé	Indéterminé
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Espèce majestueuse présentant un intérêt fort dans le parc paysager du lycée

	TERRAIN DU MONTBATI	
	Référence cadastrale : AN 449	Zone du PLU : UD
	Essence	Châtaigner
	Age estimé	300 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Fait partie d'un ensemble de 11 châtaigniers en alignement présentant un intérêt, probablement issu d'une pépinière créée sous Louis XIV
	TERRAIN DU MONTBATI	
	Référence cadastrale : AN 449	Zone du PLU : UD
	Essence	Châtaigner
	Age estimé	400 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Fait partie d'un ensemble de 11 châtaigniers en alignement présentant un intérêt, probablement issu d'une pépinière créée sous Louis XIV. Il présente la particularité d'un tronc séparé en deux et courbé

	TERRAIN DU MONTBATI	
	Référence cadastrale : AN 449	Zone du PLU : UD
	Essence	Châtaigner
	Age estimé	250 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Fait partie d'un ensemble de 11 châtaigniers en alignement présentant un intérêt, probablement issu d'une pépinière créée sous Louis XIV
	TERRAIN DU MONTBATI	
	Référence cadastrale : AN 449	Zone du PLU : UD
	Essence	Châtaigner
	Age estimé	270 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Fait partie d'un ensemble de 11 châtaigniers en alignement présentant un intérêt, probablement issu d'une pépinière créée sous Louis XIV. Son tronc est tortueux et incliné.

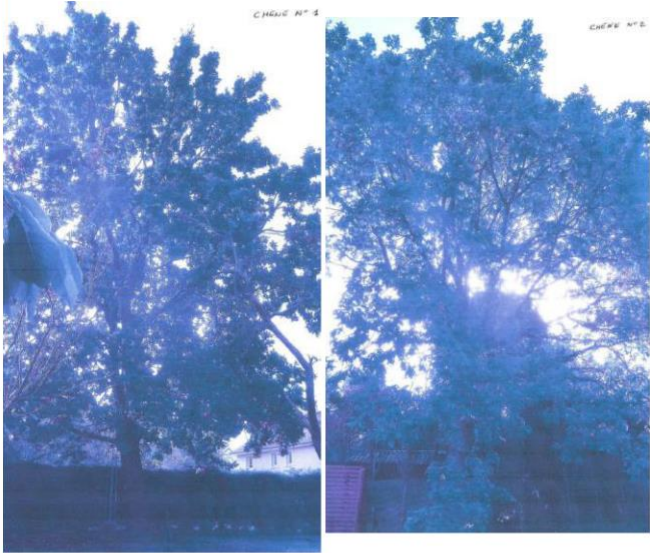
	TERRAIN DU MONTBATI	
	Référence cadastrale : AN 449	Zone du PLU : UD
	Essence	Châtaigner
	Age estimé	390 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Fait partie d'un ensemble de 11 châtaigniers en alignement présentant un intérêt, probablement issu d'une pépinière créée sous Louis XIV. Présente des boursouflures en partie basse du tronc.
	TERRAIN DU MONTBATI	
	Référence cadastrale : AN 449	Zone du PLU : UD
	Essence	Châtaigner
	Age estimé	380 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Fait partie d'un ensemble de 11 châtaigniers en alignement présentant un intérêt, probablement issu d'une pépinière créée sous Louis XIV. Comportait un double tronc aujourd'hui disparu laissant place à une cavité.

	TERRAIN DU MONTBATI	
	Référence cadastrale : AN 449	Zone du PLU : UD
	Essence	Châtaigner
	Age estimé	500 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Fait partie d'un ensemble de 11 châtaigniers en alignement présentant un intérêt, probablement issu d'une pépinière créée sous Louis XIV. Présente des boursouflures en partie basse du tronc.
	TERRAIN DU MONTBATI	
	Référence cadastrale : AN 449	Zone du PLU : UD
	Essence	Châtaigner
	Age estimé	470 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Fait partie d'un ensemble de 11 châtaigniers en alignement présentant un intérêt, probablement issu d'une pépinière créée sous Louis XIV.

	TERRAIN DU MONTBATI	
	Référence cadastrale : AN 449	Zone du PLU : UD
	Essence	Châtaigner
	Age estimé	370 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Fait partie d'un ensemble de 11 châtaigniers en alignement présentant un intérêt, probablement issu d'une pépinière créée sous Louis XIV.
	TERRAIN DU MONTBATI	
	Référence cadastrale : AN 449	Zone du PLU : UD
	Essence	Châtaigner
	Age estimé	360 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Fait partie d'un ensemble de 11 châtaigniers en alignement présentant un intérêt, probablement issu d'une pépinière créée sous Louis XIV.

	TERRAIN DU MONTBATI	
	Référence cadastrale : AN 449	Zone du PLU : UD
	Essence	Châtaigner
	Age estimé	400 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Fait partie d'un ensemble de 11 châtaigniers en alignement présentant un intérêt, probablement issu d'une pépinière créée sous Louis XIV. Présente un double tronc.
	TERRAIN DU MONTBATI	
	Référence cadastrale : AN 449	Zone du PLU : UD
	Essence	Erable
	Age estimé	200 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Erable majestueux

	TERRAIN DU MONTBATI	
	Référence cadastrale : AN 449	Zone du PLU : UD
	Essence	Hêtre
	Age estimé	240 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Fait partie d'un ensemble de 11 châtaigniers en alignement présentant un intérêt, probablement issu d'une pépinière créée sous Louis XIV. Présente un double tronc.
	ECOLE ELEMENTAIRE SAINT-EXUPERY	
	Référence cadastrale : AB 9	Zone du PLU : UL
	Essence	Platane
	Age estimé	Entre 100 et 200 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Hauteur de 30 mètres environ, houppier imposant et intérêt de mémoire et de souvenir pour les élèves de l'école.

	81-83 CHEMIN DE MONTVAL A LA MONTAGNE	
	Référence cadastrale : AE 1035/1050	Zone du PLU : UHb
	Essence	Chênes
	Age estimé	100 ans environ
	Propriétaire	Privé
	Caractéristiques	Deux chênes de hauteur importante, essence intéressante.
	SQUARE MICHEL	
	Référence cadastrale : AL 57	Zone du PLU : UL
	Essence	Platanes
	Age estimé	Entre 200 et 300 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Groupeement de trois arbres Implantés sur un site historique et archéologique

	PLACE DU GENERAL DE GAULLE	
	Référence cadastrale : AL 57	Zone du PLU : UL
	Essence	Platanes
	Age estimé	200 à 300 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Groupement d'arbres majestueux à valeur historique
	SQUARE MICHEL	
	Référence cadastrale : AL 57	Zone du PLU : UL
	Essence	Saule pleureur
	Age estimé	Indéterminée
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Arbre majestueux et essence intéressante



PLACE DU GENERAL DE GAULLE

Référence cadastrale : AL 57

Zone du PLU : UL

Essence

Hêtre

Age estimé

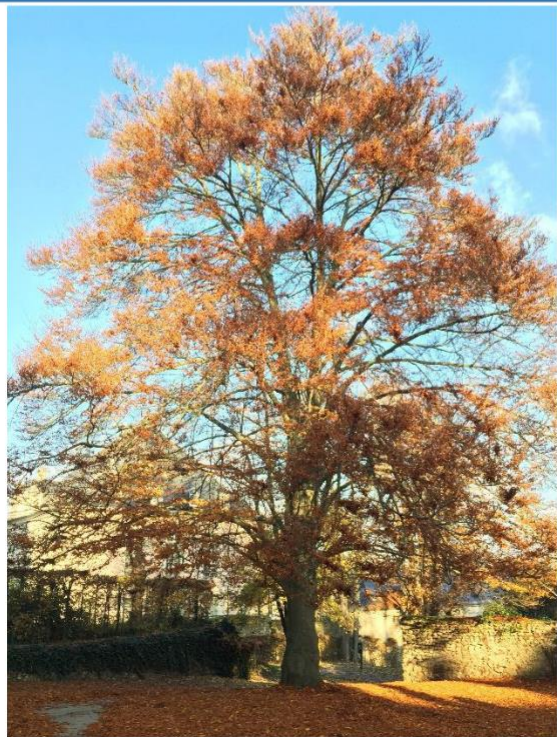
Non déterminé

Propriétaire

Public

Caractéristiques

Présente une recépée à deux mètres de hauteur



JARDIN MAILLOL

Référence cadastrale : AM 374

Zone du PLU : UL

Essence

Hêtre à feuille de fougères

Age estimé

100 à 200 ans

Propriétaire

Public

Caractéristiques

Arbre majestueux et essence intéressante

	ANGLE RUE HENRI BEQUE ET ALLEE DES EPINES	
	Domaine public	Zone du PLU : Sans objet
	Essence	Chêne
	Age estimé	Non déterminé
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Arbre majestueux et essence intéressante
	CHEMIN DES SABLONS	
	Domaine public	Zone du PLU : Sans objet
	Essence	Noyer
	Age estimé	70 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Arbre majestueux et essence intéressante

	CHEMIN DES SABLONS	
	Domaine public	Zone du PLU : Sans objet
	Essence	Sophora pleureur
	Age estimé	Non déterminé
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Arbre majestueux et essence rare
	ANGLE AVENUE DE SAINT-GERMAIN ET AUGUSTE RENOIR	
	Domaine public	Zone du PLU : Sans objet
	Essence	Cèdre bleu pleureur du Liban
	Age estimé	50 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Arbre majestueux et essence rare et non locale. Forme originale.

	ROND-POINT DE L'AVENUE AUGUSTE RENOIR	
	Domaine public	Zone du PLU : Sans objet
	Essence	Cèdre du Liban
	Age estimé	100 à 150 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Arbre majestueux et essence intéressante et non locale. Présente une recépée à environ 4 mètres de hauteur.
 	ECOLE DU CHAMP DES OISEAUX	
	Référence cadastrale : AH 656	Zone du PLU : UL
	Essence	Cèdre de l'Himalaya
	Age estimé	Non déterminé
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Arbre majestueux et essence rare et non locale.

	ECOLE DU CHAMP DES OISEAUX	
	Référence cadastrale : AH 656	Zone du PLU : UL
	Essence	Cèdre du Liban
	Age estimé	Non déterminé
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Arbre majestueux et essence intéressante et non locale.
	CHEMIN DES MAIGRETS	
	Domaine public	Zone du PLU : Sans objet
	Essence	Cèdre de l'Himalaya
	Age estimé	Non déterminé
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Arbre majestueux et essence rare et non locale.

	RUE GEORGES TATTEVIN	
	Domaine public	Zone du PLU : Sans objet
	Essence	Sapin
	Age estimé	50 ans
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Arbre majestueux et d'une hauteur imposante
	STADE FRANCOIS HENRI DE VIRIEU	
	Domaine public	Zone du PLU : Sans objet
	Essence	3 chênes
	Age estimé	Non déterminé
	Propriétaire	Public
	Caractéristiques	Arbres majestueux et essence intéressante

	6 AVENUE MOLIERE	
	Référence cadastrale : AN 197	Zone du PLU : UHa
	Essence	Chêne
	Age estimé	Environ 100 ans
	Propriétaire	Privé
	Caractéristiques	Arbre majestueux et essence intéressante
	6 AVENUE MOLIERE	
	Référence cadastrale : AN 197	Zone du PLU : UHa
	Essence	Cèdre
	Age estimé	Environ 100 ans
	Propriétaire	Privé
	Caractéristiques	Arbre majestueux et essence intéressante

	31 CHEMIN DES SABLONS A LA MONTAGNE	
	Référence cadastrale : AN46/47/48	Zone du PLU : N2
	Essence	Châtaignier
	Age estimé	Environ 200 ans
	Propriétaire	Privé
	Caractéristiques	Arbre majestueux et essence intéressante
	31 CHEMIN DES SABLONS A LA MONTAGNE	
	Référence cadastrale : AN46/47/48	Zone du PLU : N2
	Essence	Châtaignier
	Age estimé	Environ 300 ans
	Propriétaire	Privé
	Caractéristiques	Arbre majestueux et essence intéressante. Tronc tortueux avec une recepée

Alignement d'arbres à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

LOCALISATION	ESSENCES
Avenue des Combattants	137 Tilleuls à petites feuilles
Avenue de l'Abreuvoir	16 platanes
Route du Cœur Volant	11 platanes
Avenue du Général Leclerc	49 tilleuls
Rue Carnot	3 tilleuls
Route de Versailles	20 platanes
Avenue de Mont-Bâti	32 chênes pyramidaux
Place de la Vierge	4 tilleuls
Parking Witold	6 tilleuls
Place de l'Abreuvoir	40 tilleuls
Place du Général de Gaulle et allée André Guillot	20 tilleuls