



Révision du Plan Local d'Urbanisme



4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 juillet 2020
Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du 20 novembre 2025

Version du 22 octobre 2025



Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

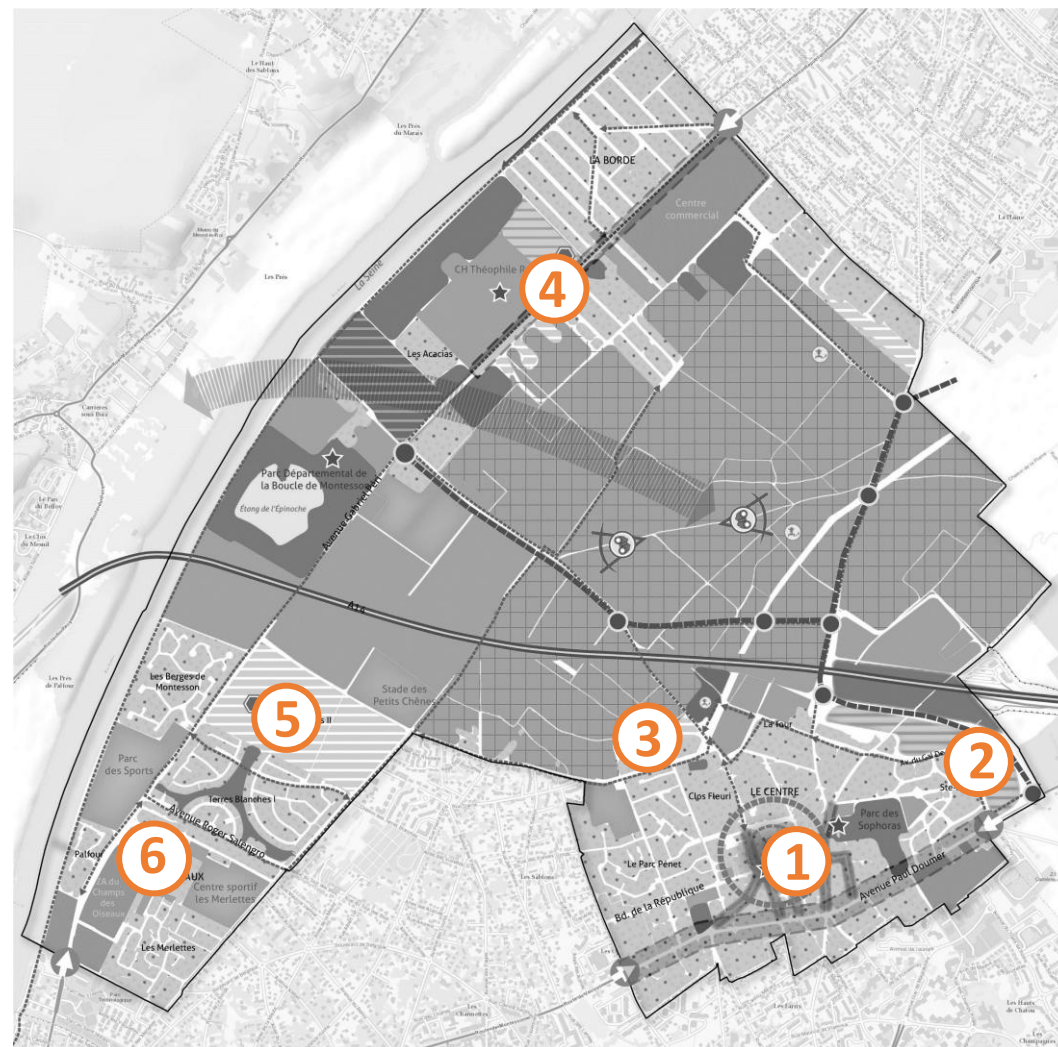
Les OAP présentent un enjeu commun : l'évolution urbaine et paysagère harmonieuse et qualitative de la commune de Montesson.

Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

1. Le Village
2. Fond Sainte-Honorine
3. Chemin des Graviers
4. La Borde
5. Terres Blanches 2
6. Les Rabaux

Les secteurs d'OAP sont susceptibles d'être impactés par des phénomènes d'anciennes carrières, des sites et sols pollués, et des remontées de nappes. Afin d'éviter tout risque, il devra être réalisé une étude de sol sur les sites concernés avant d'envisager toute nouvelle construction ou installation. Sur ces sites, l'aménageur sera responsable de la compatibilité entre l'état de la structure des sols de ces terrains et leur usage futur.

Toutes les règles édictées par les présentes Orientation d'Aménagement et de Programmation, pourront ne pas s'appliquer aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale.



Localisation des sites porteurs d'OAP

Valoriser et dynamiser le cœur du « village » de Montesson



Périmètre de l'OAP.



Protéger la structure générale du « Village », mettre en valeur les axes historiques.



Mettre en valeur le patrimoine architectural et l'unité bâtie du « Village » (préservation de la composition des façades sur rue, ...). Favoriser l'esthétique urbaine, notamment la qualité des façades.



Protéger les porches, les sentes et les éléments qualitatifs du patrimoine identifié.



Protéger les espaces naturels et paysagers à l'image du parc des Sophoras.



Poursuivre le développement et le maillage du réseau des circulations douces, notamment au sein du Village.



Engager la requalification de la place Roland Gauthier comme espace public structurant du Village, avec possibilité de commerces.

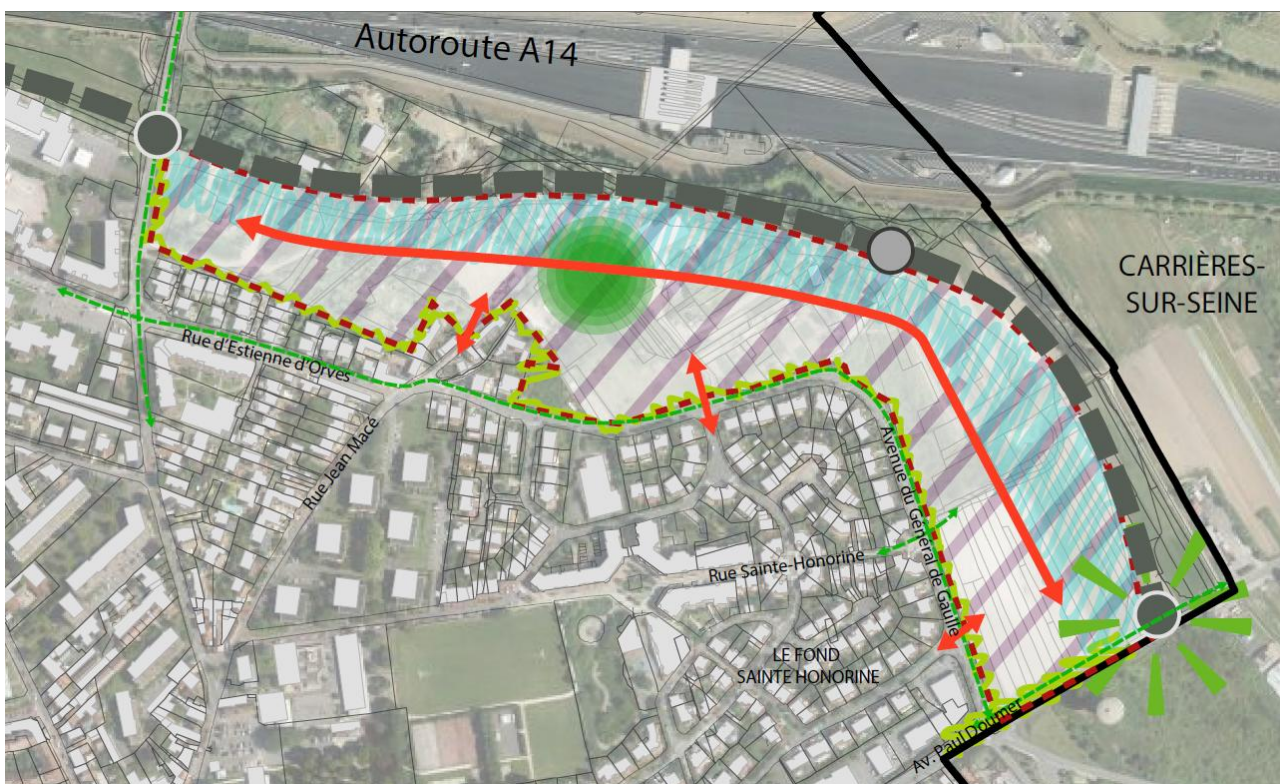


Engager une réflexion sur les places du centre-ville, notamment la place Paul Demange, la place de l'Église, la place de Baesweiler, la place Martial Marigné et la place à l'entrée du parc des Sophoras.



Préserver les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée.

Développer le secteur d'entrée de Ville – Fond Sainte-Honorine



Conditionner l'aménagement de ce secteur à des études s'assurant préalablement de la structure des sols et de l'absence de risques dans ce secteur ayant fait l'objet de carrières souterraines (soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels) La réalisation d'une étude acoustique s'impose également.

Engager une réflexion avec la commune de Carrières-sur-Seine pour définir l'avenir du secteur est de la Voie Nouvelle Départementale, en limite communale.

Encadrer l'accueil d'environ 130 logements mixtes diversifiés, dont au moins 40 % de logements sociaux, en extension de l'urbanisation en assurant l'insertion urbaine et paysagère des constructions avec le quartier d'habitat individuel environnant, comprenant une transition épannelée des constructions.

Superficie du site : environ 11 ha.



Périmètre de l'OAP.



Intégrer l'objectif de réduction des nuisances liées aux infrastructures routières (la départementale et *a fortiori* l'autoroute) par l'aménagement de la frange nord de ce secteur.



Créer les accès aux secteurs d'urbanisation nouveaux (desserte interne de principe) et de nouvelles voies traversantes de principe, en prolongeant les voies structurantes existantes.



Mettre en œuvre les conditions d'accueil favorisant la mixité fonctionnelle : secteur d'activités économiques notamment artisanales, production d'environ 130 logements et installation d'équipements d'intérêts collectifs.



Mettre en œuvre des transitions paysagères entre les activités et l'habitat, et avec les quartiers d'habitat existants.



Améliorer et valoriser l'entrée de ville le long de l'avenue Paul Doumer.



Poursuivre le développement et le maillage du réseau des circulations douces.



Créer un espace vert de centralité



Voie Nouvelle Départementale.



Créer un nouvel accès sous la forme d'un rond-point sur la nouvelle départementale.



Développer le secteur d'entrée de Ville – Fond Sainte-Honorine

La mixité fonctionnelle et sociale

Typologie : Logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel, bureau, équipements d'intérêt collectif et services public.

Quantitatif / Densité : Environ 130 logements sur l'ensemble du secteur habitat, dont 40% de logements sociaux (à l'échelle de chaque programme).

- Secteur ouest avec une densité de 20 à 30 logements/ha,
- Secteur central avec une densité de 30 à 40 logements/ha,
- Secteur est avec une densité de 25 à 35 logements/ha.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Aspect des constructions : L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Pour les toitures :

- En cas de toiture à pente : celles-ci doivent comporter au moins 2 pans ; le degré de pente doit être compris entre 30° et 45° pour les constructions principales. Toutefois, il n'est pas fixé de degré de pente pour les toitures des extensions (dans la limite de 20 % de l'emprise totale de la construction) et des constructions annexes
- En cas de toitures terrasse : la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

Châssis de toit et lucarnes :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Elles doivent obligatoirement présenter un retrait par rapport à l'égout de la toiture.

Les lucarnes ne peuvent pas occuper plus de 30 % du linéaire horizontal de la toiture et chaque lucarne doit être espacée horizontalement des autres d'une distance au moins égale à sa propre largeur. De plus, elles ne sont autorisées que sur un seul niveau.

Les lucarnes pendantes sont interdites.

Pour les façades :

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Le traitement commercial des façades ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes, sont interdits.

Pour les clôtures :

- Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 m. Elles ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque ne pourra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

Développer le secteur d'entrée de Ville – Fond Sainte-Honorine

N'est autorisé qu'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre recouvert d'un enduit sur les deux côtés de la clôture dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il peut être surmonté d'un barreaudage vertical simple, d'un grillage simple (de couleur non blanche), de lisses horizontales peintes ou teintées dans la masse.

Sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Toutefois, un mur plein en pierre ou matériaux enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale est autorisé si ce type de clôture est déjà dominant dans la zone, et notamment s'il existe un mur en pierre sur l'une ou les deux parcelles voisines.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

- Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne peuvent pas dépasser 2 m. L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si elles sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux emprises ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en limite avec les emprises publiques ou en retrait par rapport à ces limites.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait à respecter est de 3 m par rapport à la limite. De plus, la marge de retrait entre l'espace public et la construction doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Modalités d'implantation des constructions :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites. Toutefois, les façades comportant des ouvertures créant des vues doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

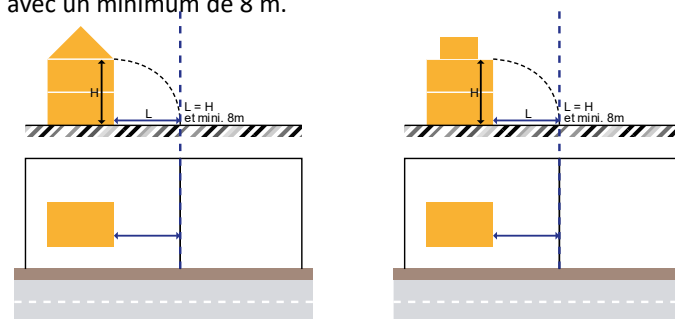
Toutefois elles doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelles

Toutefois les constructions annexes peuvent être implantées en limite de fond de parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 2,70 m au point le plus haut et au plus près de la limite séparative.

Les attiques peuvent être implantés sans aucun retrait sur les façades latérales lorsqu'ils sont implantés en limite séparatives, dans le respect de la règle d'implantation ci-dessous.

- Marges minimales de retrait à respecter en cas de retrait :

Si la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale doit être égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m.



Si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 4 m.



Développer le secteur d'entrée de Ville – Fond Sainte-Honorine

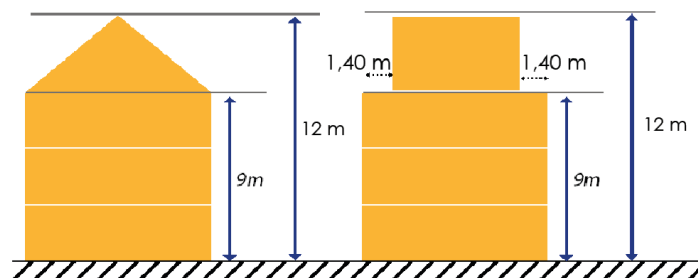
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges de retrait minimum suivantes (cf. croquis sur les modalités de calcul de la hauteur et définition d'ouverture créant des vues situées en dispositions générales du présent règlement) :

- La marge de retrait doit être égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 m.
- Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à 3 m .

Hauteur des constructions : La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 9 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 12 m au point le plus haut (cheminées, antennes exclues) ce qui doit correspondre au maximum à un rez-de-chaussée, surmonté de deux étages, avec des combles ou un étage en attique dont la marge de retrait doit être de 1,40 m minimum par rapport au nu de la façade.

La hauteur maximale des constructions à destination de commerces et d'activités de services ou d'autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires est fixée à 12 m au point le plus haut de la construction.



La qualité environnementale et prévention des risques

Espaces verts de pleine terre : La part minimale de l'unité foncière devant être traitée en espaces verts de pleine terre est fixée à **30 %**.



Développer le secteur d'entrée de Ville – Fond Sainte-Honorine

Arbres et plantations : Sur chaque unité foncière, doit être planté un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de superficie. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 m des limites séparatives.

L'annexe 2 du règlement écrit présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes préconisées, à éviter ou proscrites

Nuisances sonores :

Le secteur du Fond Sainte Honorine est bordé par les départementales RD 1022 et 311 et se situe à proximité de l'autoroute A14. Afin de limiter les nuisances, les orientations suivantes sont prévues :

1. Mettre en Place des Aménagements Urbains et Paysagers Atténuateurs de Bruit Tels que (liste indicative) :

- Réalisation d'un écran acoustique / anti-bruit ;
- Créer une ceinture verte protectrice (boisements, talus végétalisés)
- Merlons acoustiques
- Etc.

2. Renforcer l'Isolation Acoustique des Bâtiments

La totalité des futures constructions à destination d'habitation devront bénéficier d'une isolation acoustique minimale vis-à-vis des bruits extérieurs. Cette isolation devra être déterminée par le maître d'ouvrage en conformité avec les normes et législations en vigueur.

3. Améliorer la Qualité de l'Air et Réduire l'Exposition aux Polluants

À l'intérieur du secteur d'orientation, il pourra être prévu un réseau dense de plantations végétales dépolluantes (arbres à feuilles persistantes, haies végétales multi-strates) pour limiter la diffusion des polluants atmosphériques.

4. Réduction de la vitesse sur la RD 1022

En lien avec le département, il sera étudié les possibilités de réduction de la vitesse de la RD 1022.

Les besoins en matière de stationnement

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées aux dispositions générales du règlement écrit.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en dispositions générales du présent règlement.

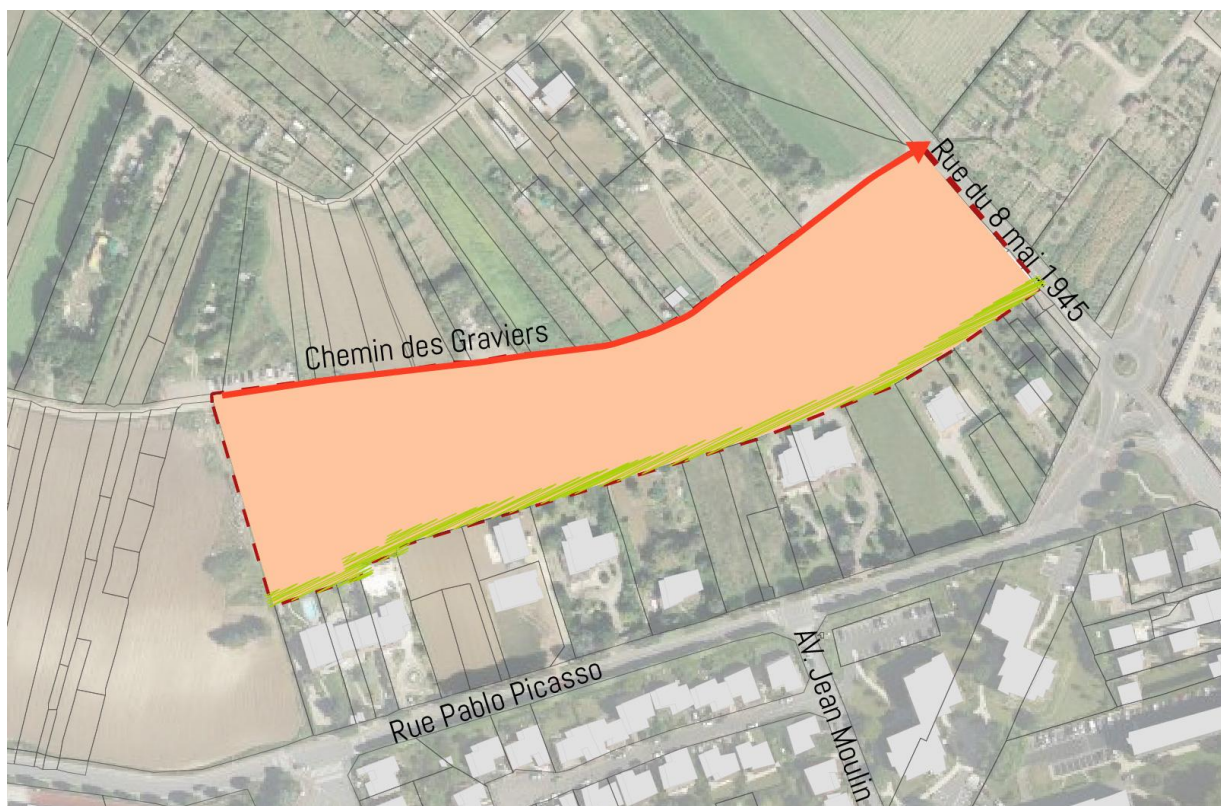
La desserte par les transports en commun

Le secteur est desservi par les lignes de bus du réseau « Argenteuil - Boucles de Seine » d'Île-de-France Mobilités, assurant la liaison avec notamment le centre-ville, les gares RER/Transilien, et les établissements scolaires de la Boucle.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement écrit.

Développer le secteur d'urbanisation le long du chemin des Graviers



Urbanisation conditionnée au respect d'une cohérence d'ensemble, des dispositions de la présente OAP, et à la réalisation au fur et à mesure des équipements internes nécessaires à l'accueil des constructions



Périmètre de l'OAP. *Superficie du site : environ 1,9 ha.*



Encadrer l'accueil d'environ 50 logements majoritairement individuels réalisés sous la forme d'une opération d'ensemble, dont au moins 40 % de logements sociaux, en extension de l'urbanisation en assurant l'insertion urbaine et paysagère des constructions avec le bâti d'habitat individuel environnant.



Créer l'accès et la desserte adaptée au secteur d'urbanisation nouveau, en requalifiant le chemin des graviers et en assurant l'ensemble des équipements d'infrastructures indispensables en matière de viabilisation. Soigner la transition avec la plaine par une interface paysagère le long du chemin réaménagé.



Mettre en œuvre des transitions paysagères de qualité entre les nouvelles constructions, et les constructions existantes.



Développer le secteur d'urbanisation le long du chemin des Graviers

La mixité fonctionnelle et sociale

Typologie : Logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau, équipements d'intérêt collectif et services public.

Quantitatif / Densité : environ 50 logements sur l'ensemble du secteur habitat, dont 40% de logements sociaux (à l'échelle de l'opération).
La densité nette recherchée se situe entre 25 et 30 logements/ha, ce qui correspond à une opération composée majoritairement de logements individuels.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Aspect des constructions : L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Pour les toitures :

- En cas de toiture à pente : celles-ci doivent comporter au moins 2 pans ; le degré de pente doit être compris entre 30° et 45° pour les constructions principales. Toutefois, il n'est pas fixé de degré de pente pour les toitures des extensions (dans la limite de 20 % de l'emprise totale de la construction) et des constructions annexes
- Les toitures terrasses sont autorisées. En cas de toiture terrasse, la végétalisation est recommandée.

Châssis de toit et lucarnes :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Elles doivent obligatoirement présenter un retrait par rapport à l'égout de la toiture.

Les lucarnes ne peuvent pas occuper plus de 30 % du linéaire horizontal de la toiture et chaque lucarne doit être espacée horizontalement des autres d'une distance au moins égale à sa propre largeur. De plus, elles ne sont autorisées que sur un seul niveau.

Les lucarnes pendantes sont interdites.

Pour les façades :

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Pour les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade et en harmonie avec ce qui la compose. .

- Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.



Développer le secteur d'urbanisation le long du chemin des Graviers

- Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, traités harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

- Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Voir « panneaux solaires » aux dispositions générales du règlement écrit.

- Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Voir la rubrique « pompes à chaleur / Climatisation / ventilation » aux dispositions générales du présent règlement.

- Les coffres de volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

Pour les clôtures :

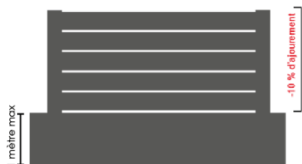
- Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 m. Elles ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque ne pourra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

N'est autorisé qu'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre recouvert d'un enduit sur les deux côtés de la clôture dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il peut être surmonté d'un barreaudage vertical simple, d'un grillage simple (de couleur non blanche), de lisses horizontales peintes ou teintées dans la masse.

Les clôtures ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque ne pourra pas dépasser 1 mètre de hauteur. Le reste de la clôture doit être ajouré sur au moins 10 % (Cette disposition ne s'applique pas le long des avenues Paul Doumer et Gabriel Péri). Sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Développer le secteur d'urbanisation le long du chemin des Gravier



- Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne peuvent pas dépasser 2 m. L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si elles sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux emprises ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. La marge minimale de retrait est fixée à 5 m par rapport à l'alignement de la voie. Aussi, cette marge de retrait devra minima correspondre à la différence entre la hauteur de la construction et sa distance vis-à-vis de l'alignement opposé (distance comptée horizontalement au point le plus proche de la construction).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Modalités d'implantation des constructions :

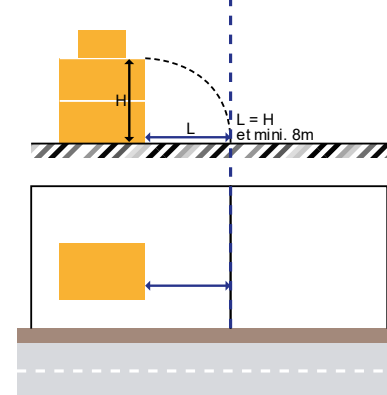
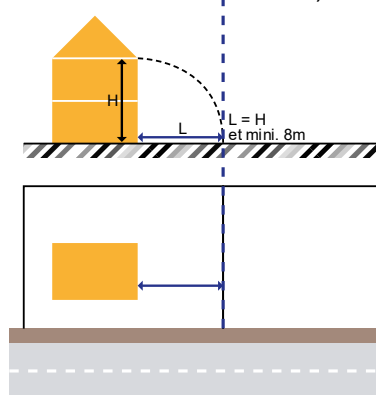
Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites. Toutefois, les façades comportant des ouvertures créant des vues doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

Les attiques peuvent être implantés sans aucun retrait sur les façades latérales lorsqu'ils sont implantés en limite séparatives, dans le respect de la règle d'implantation ci-dessous.

- Marges minimales de retrait à respecter en cas de retrait :

En cas d'implantation en retrait, les marges minimales de retrait sont les suivantes :

- Si la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale doit être égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m.
- Si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 4 m.



Développer le secteur d'urbanisation le long du chemin des Graviers

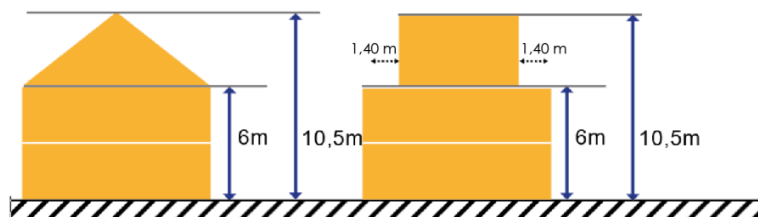
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges de retrait minimum suivantes (cf. croquis sur les modalités de calcul de la hauteur et définition d'ouverture créant des vues situées en dispositions générales du règlement écrit) :

- La marge de retrait doit être égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 m.
- Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à 4 m .

Hauteur des constructions : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 10,50 m au point le plus haut (cheminées, antennes exclues) ce qui doit correspondre au maximum :

- soit à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable sur un niveau seulement
- soit à un rez-de-chaussée, un étage et un étage en attique dont la marge de retrait doit être de 1,40 m minimum par rapport au nu de la façade.



La qualité environnementale et prévention des risques

Espaces verts de pleine terre : La part minimale de l'unité foncière devant être traitée en espaces verts de pleine terre est fixée à **30 %**.

Arbres et plantations : Sur chaque unité foncière, doit être planté un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de superficie. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 m des limites séparatives.

L'annexe 2 du règlement écrit présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes préconisées, à éviter ou proscrites

Les besoins en matière de stationnement

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées aux dispositions générales du règlement écrit.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en dispositions générales du présent règlement.

La desserte par les transports en commun

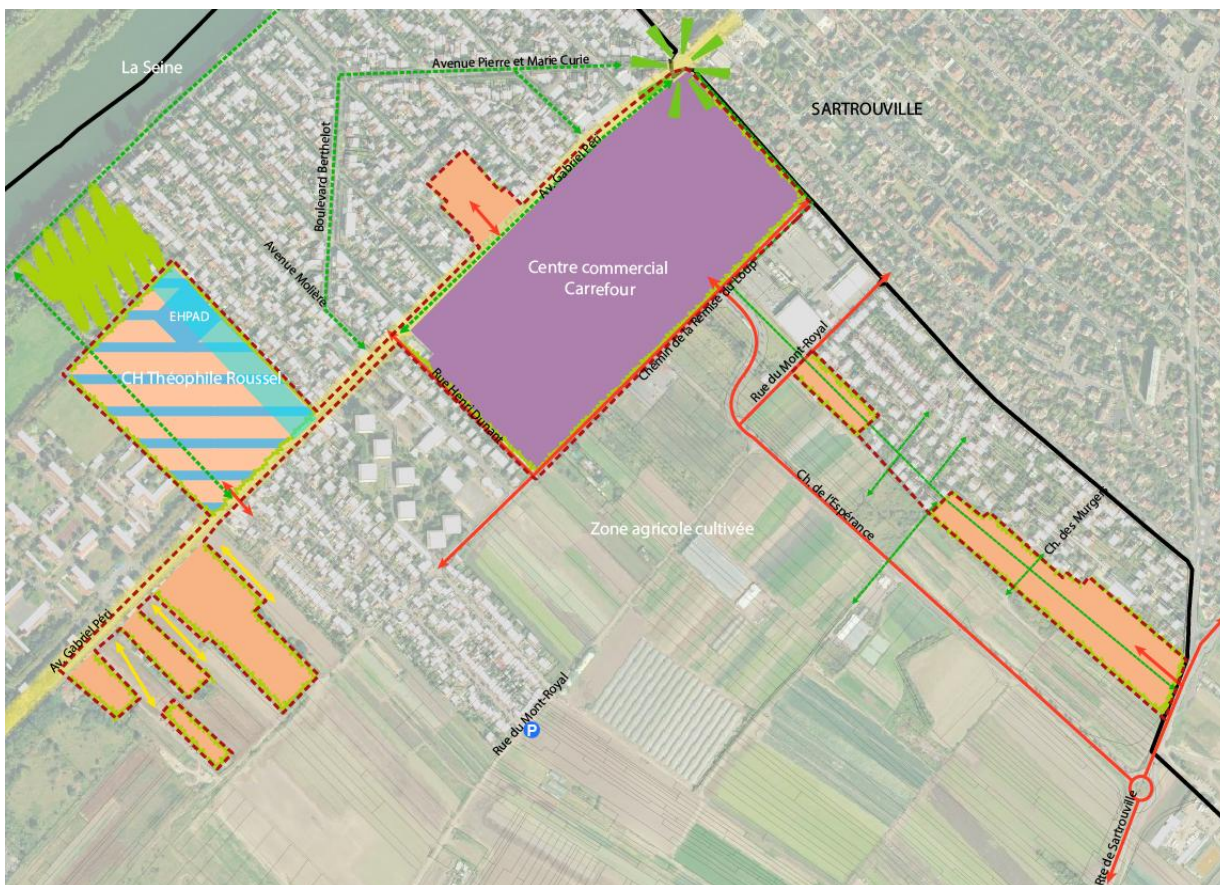
Le secteur est desservi par les lignes de bus du réseau « Argenteuil - Boucles de Seine » d'Île-de-France Mobilités, assurant la liaison avec notamment le centre-ville, les gares RER/Transilien, et les établissements scolaires de la Boucle.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement écrit.

Urbanisation conditionnée au respect d'une cohérence d'ensemble, des dispositions de la présente OAP, et à la réalisation au fur et à mesure des équipements internes nécessaires à l'accueil des constructions

Réorganiser et développer des logements et équipements dans le quartier de la Borde



Périmètre de l'OAP. Superficie des sites de projet : environ 14,2 ha.

-  Permettre le maintien et le développement des activités commerciales existantes, pourvoyeuses d'emploi pour le territoire.
-  Mettre en œuvre un programme mixte habitat/équipement au sein du Centre Hospitalier Théophile Roussel.
-  Mettre en œuvre des programmes de logements mixtes.
-  Poursuivre le développement et le maillage du réseau des circulations douces.
-  Poursuivre la requalification des abords de l'avenue Gabriel Péri.
-  Améliorer et valoriser l'entrée de ville côté Sartrouville.
-  Assurer les accès aux nouveaux secteurs d'urbanisation (tracés de principe).
-  Préserver les percées visuelles agricoles cultivées depuis l'avenue Gabriel Péri vers la plaine agricole.
-  Mettre en œuvre des transitions paysagères de qualité entre les différentes entités bâties et avec la plaine maraîchère et les quartiers riverains (principe).
-  Requalifier l'espace vert d'agrément et l'ouvrir sur son environnement.
-  Créer un petit espace de stationnement public.
-  Gérer la couture urbaine avec les quartiers pavillonnaires avoisnants

Réorganiser et développer des logements et équipements dans le quartier de la Borde



Les secteurs d'OAP 1 et 2 sont susceptibles d'être impactés par des zones humides (voir plan DRIEE des zones humides potentielles en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

Encadrement de la programmation adaptée aux spécificités de chacun des sites de projet, et garantissant une intégration paysagère en harmonie avec les constructions riveraines (nombre de logements donné à titre indicatif)

- 1 Environ 100 logements sous la forme de maisons (R+1+C) et collectifs (R+2+C), avec au moins 40 % de logements sociaux.
Superficie : environ 3,3 ha.
- 2 Environ 250 logements, dont au moins 40 % de logements sociaux, sous la forme de maisons (R+1+C) et de collectifs (R+2+C) et réhabilitation des logements existants. *Superficie : environ 5,4 ha.*
- 3 Environ 70 logements, dont au moins 40 % de logements sociaux, réalisés sous forme de maisons et collectifs d'une hauteur maximale de R+1+C.
Superficie : environ 0,7 ha.
- 4 Environ 70 logements, dont au moins 40 % de logements sociaux, sous la forme de maisons individuelles (R+1+C) sur l'ensemble des 2 sites (n°4), et quelques collectifs dans la partie sud-est.
Superficie : environ 3,1 ha.



Réorganiser et développer des logements et équipements dans le quartier de la Borde

La mixité fonctionnelle et sociale

Typologie : Logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau, équipements d'intérêt collectif et services public.

Quantitatif / Densité :

Secteur 1 : Environ 100 logements sous la forme de maisons (R+1+C) et collectifs (R+2+C), avec au moins 40 % de logements sociaux. S'agissant des logements collectifs, il sera privilégié une implantation à le long de la Rd 121. La densité nette recherchée sur le secteur 1 se situe entre 30 et 35 logements/ha.

Secteur 2 : Environ 250 logements, dont au moins 40 % de logements sociaux, sous la forme de maisons (R+1+C) dans la partie sud-est et collectifs (R+2+C) et réhabilitation des logements existants.

Secteur 3 : Environ 70 logements, dont au moins 40 % de logements sociaux, réalisés sous forme de maisons et collectifs d'une hauteur maximale de R+1+C.

Secteur 4 : Environ 70 logements, dont au moins 40 % de logements sociaux, sous la forme de maisons individuelles (R+1+C) sur l'ensemble des 2 sites (n°5), et quelques collectifs dans la partie sud-est. La densité nette recherchée sur le secteur 4 se situe entre 20 et 25 logements/ha.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Aspect des constructions : L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Pour les toitures :

- En cas de toiture à pente : celles-ci doivent comporter au moins 2 pans ; le degré de pente doit être compris entre 30° et 45° pour les constructions principales. Toutefois, il n'est pas fixé de degré de pente pour les toitures des extensions (dans la limite de 20 % de l'emprise totale de la construction) et des constructions annexes

- Les toitures terrasses sont autorisées. En cas de toiture terrasse, la végétalisation est recommandée.

Châssis de toit et lucarnes :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Elles doivent obligatoirement présenter un retrait par rapport à l'égout de la toiture.

Les lucarnes ne peuvent pas occuper plus de 30 % du linéaire horizontal de la toiture et chaque lucarne doit être espacée horizontalement des autres d'une distance au moins égale à sa propre largeur. De plus, elles ne sont autorisées que sur un seul niveau.

Les lucarnes pendantes sont interdites.

Pour les façades :

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Pour les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade et en harmonie avec ce qui la compose.



Réorganiser et développer des logements et équipements dans le quartier de la Borde

- Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, traités harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

- Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Voir « panneaux solaires » aux dispositions générales du règlement écrit.

- Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Voir la rubrique « pompes à chaleur / Climatisation / ventilation » aux dispositions générales du présent règlement.

- Les coffres de volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

Pour les clôtures :

- Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 m. Elles ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque ne pourra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

N'est autorisé qu'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre recouvert d'un enduit sur les deux côtés de la clôture dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il peut être surmonté d'un barreaudage vertical simple, d'un grillage simple (de couleur non blanche), de lisses horizontales peintes ou teintées dans la masse.

Les clôtures ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque ne pourra pas dépasser 1 mètre de hauteur. Le reste de la clôture doit être ajouré sur au moins 10 % (Cette disposition ne s'applique pas le long des avenues Paul Doumer et Gabriel Péri). Sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Réorganiser et développer des logements et équipements dans le quartier de la Borde



- Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne peuvent pas dépasser 2 m. L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si elles sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux emprises ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. La marge minimale de retrait est fixée à 3 m par rapport à l'alignement de la voie. Aussi, cette marge de retrait devra *a minima* correspondre à la différence entre la hauteur de la construction et sa distance vis-à-vis de l'alignement opposé (distance comptée horizontalement au point le plus proche de la construction).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Modalités d'implantation des constructions :

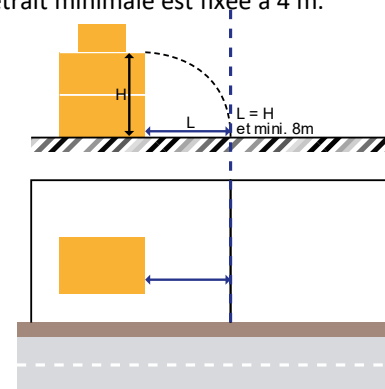
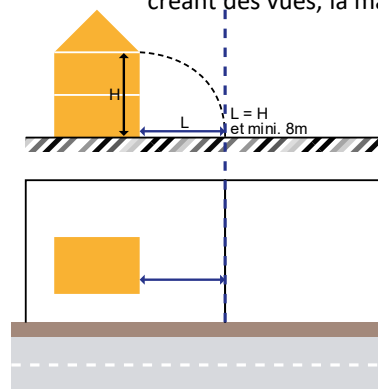
Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites. Toutefois, les façades comportant des ouvertures créant des vues doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

Les attiques peuvent être implantés sans aucun retrait sur les façades latérales lorsqu'ils sont implantés en limite séparatives, dans le respect de la règle d'implantation ci-dessous.

- Marges minimales de retrait à respecter en cas de retrait :

En cas d'implantation en retrait, les marges minimales de retrait sont les suivantes :

- Si la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale doit être égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m.
- Si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 4 m.



Réorganiser et développer des logements et équipements dans le quartier de la Borde

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges de retrait minimum suivantes (cf. croquis sur les modalités de calcul de la hauteur et définition d'ouverture créant des vues situées en dispositions générales du règlement écrit) :

- La marge de retrait doit être égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 m.
- Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à 4 m.

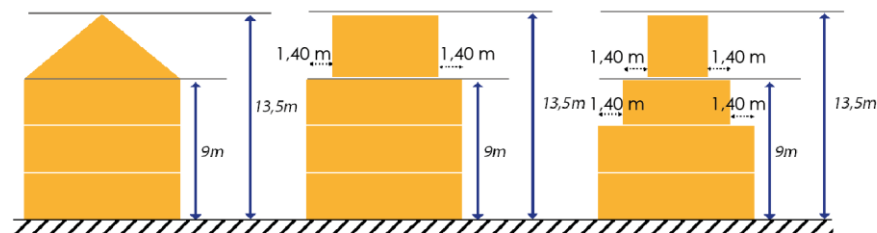
Hauteur des constructions :

Pour les secteurs 1 et 2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 13,5 m au point le plus haut (cheminées, antennes, et autres superstructures techniques telles, que les édifices d'ascenseur, dans la limite de 3 m de hauteur, exclues) doit correspondre au maximum :

- soit à un rez-de-chaussée, deux étages et un comble aménageable sur un niveau seulement ;

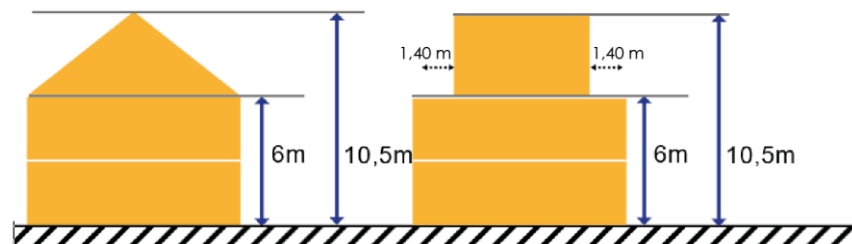
- soit à un rez-de-chaussée, deux étages et un étage en attique dont la marge de retrait doit être de 1,4 m minimum par rapport au nu de la façade ;
- soit à un rez-de-chaussée, un étage et deux étages en attique dont la marge de retrait doit être de 1,4 m minimum chacun par rapport au nu de la façade inférieure.



Pour les secteurs 3 et 4

la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 10,50 m au point le plus haut (cheminées, antennes exclues) ce qui doit correspondre au maximum :

- soit à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable sur un niveau seulement
- soit à un rez-de-chaussée, un étage et un étage en attique dont la marge de retrait doit être de 1,4 m minimum par rapport au nu de la façade.





Réorganiser et développer des logements et équipements dans le quartier de la Borde

La qualité environnementale et prévention des risques

Espaces verts de pleine terre :

Pour les secteurs 1 et 2

La part minimale de l'unité foncière devant être traitée en espaces verts de pleine terre est fixée à **30 %**.

Pour les secteurs 3 et 4

La part minimale de l'unité foncière devant être traitée en espaces verts de pleine terre est fixée à **40 %**.

Arbres et plantations : Sur chaque unité foncière, doit être planté un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de superficie. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 m des limites séparatives.

L'annexe 2 du règlement écrit présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes préconisées, à éviter ou proscrites

La desserte par les transports en commun

Le secteur est desservi par les lignes de bus du réseau « Argenteuil - Boucles de Seine » d'Île-de-France Mobilités, assurant la liaison avec notamment le centre-ville, les gares RER/Transilien, et les établissements scolaires de la Boucle.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement écrit.

Les besoins en matière de stationnement

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées aux dispositions générales du règlement écrit.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en dispositions générales du présent règlement.



Mettre en œuvre un écoquartier comprenant des logements et des équipements dans le secteur de Terres Blanches 2



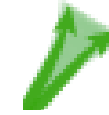
Ce secteur est susceptible d'être impacté par des zones humides (voir plan DRIEE des zones humides potentielles en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.



Engager une véritable démarche « ÉcoQuartier » exemplaire en matière d'aménagement durable et conforme aux engagements de la « charte ÉcoQuartier »



Périmètre de l'OAP. *Superficie du site : environ 19 ha.*



Structurer l'aménagement du site par le prolongement de la coulée verte de Terres Blanches 1, dans des proportions comparables, et réalisation d'espaces verts de proximité dans le quartier nouveau (tracé de principe).



Mettre en œuvre un programme de logements mixtes d'une densité croissante du sud vers le nord (habitat individuel / habitat individuel groupé / habitat collectif R+2+C au maximum) comprenant environ 700 logements dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux.



Mettre en œuvre des projets d'équipements structurants et de commerces à l'intérieur du quartier, ouverts sur leur environnement, accessibles et bien reliés au réseau de circulations douces :

- programmation potentielle d'un lycée ;
- création d'une école maternelle et d'une école élémentaire ;
- création de commerces de proximité organisés autour d'une placette.



Mettre en œuvre des transitions paysagères de qualité, notamment avec la plaine maraîchère.



Assurer des transitions acoustiques et paysagères avec l'avenue Gabriel Péri.



Poursuivre la requalification des abords de l'avenue Gabriel Péri dans le prolongement des aménagements réalisés aux abords de Terres Blanches 1.



Réaliser un aménagement public de qualité, parvis du futur Lycée.



Créer les accès au secteur d'urbanisation nouveau (tracé de principe).



Créer un axe routier nouveau structurant (tracé de principe).



Poursuivre le développement et le maillage du réseau des circulations douces, et en créer au sein du quartier.

Urbanisation conditionnée au respect d'une cohérence d'ensemble, des dispositions de la présente OAP, et à la réalisation au fur et à mesure des équipements internes nécessaires à l'accueil des constructions

Assurer une restructuration qualitative d'une partie du quartier des Rabaux



Périmètre de l'OAP. Superficie du site : environ 4,2 ha.



Mettre en œuvre un programme de logements mixtes comprenant un total d'environ 250 logements, dont 40 % de logements sociaux. Ce programme pourra comprendre des commerces de proximité en rez-de-chaussée.

Assurer une transition dégressive de la hauteur des constructions à proximité des quartiers pavillonnaires.



Permettre l'extension potentielle des équipements sportifs existants.



Poursuivre le développement et le maillage du réseau des circulations douces, en privilégiant la desserte des équipements publics.



Poursuivre la requalification des abords de l'avenue Gabriel Péri.



Assurer les accès au nouveau secteur de projet (tracés de principe).



Mettre en œuvre des transitions paysagères de qualité entre les différentes entités bâties.



Gérer la couture urbaine avec les quartiers pavillonnaires avoisinants

Ce secteur est susceptible d'être impacté par des zones humides (voir plan DRIEE des zones humides potentielles en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.



Assurer une restructuration qualitative d'une partie du quartier des Rabaux

La mixité fonctionnelle et sociale

Typologie : Logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau, équipements d'intérêt collectif et services public.

Quantitatif / Densité : Environ 250 logements prônant une mixité dans la typologie des logements (individuel, individuel groupé, petit collectif) avec au moins 40 % de logements sociaux (à l'échelle de chaque programme). La densité nette recherchée sur ce secteur se situe entre 65 et 70 logements/ha.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Aspect des constructions : L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Pour les toitures :

- En cas de toiture à pente : celles-ci doivent comporter au moins 2 pans ; le degré de pente doit être compris entre 30° et 45° pour les constructions principales. Toutefois, il n'est pas fixé de degré de pente pour les toitures des extensions (dans la limite de 20 % de l'emprise totale de la construction) et des constructions annexes
- Les toitures terrasses sont autorisées. En cas de toiture terrasse, la végétalisation est recommandée.

Châssis de toit et lucarnes :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Elles doivent obligatoirement présenter un retrait par rapport à l'égout de la toiture.

Les lucarnes ne peuvent pas occuper plus de 30 % du linéaire horizontal de la toiture et chaque lucarne doit être espacée horizontalement des autres d'une distance au moins égale à sa propre largeur. De plus, elles ne sont autorisées que sur un seul niveau.

Les lucarnes pendantes sont interdites.

Pour les façades :

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Pour les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade et en harmonie avec ce qui la compose.

- Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, traités harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.



Assurer une restructuration qualitative d'une partie du quartier des Rabaux

- Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

- Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Voir « panneaux solaires » aux dispositions générales du règlement écrit.

- Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Voir la rubrique « pompes à chaleur / Climatisation / ventilation » aux dispositions générales du présent règlement.

- Les coffres de volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

Pour les clôtures :

- Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 m. Elles ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque ne pourra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

N'est autorisé qu'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre recouvert d'un enduit sur les deux côtés de la clôture dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il peut être surmonté d'un barreaudage vertical simple, d'un grillage simple (de couleur non blanche), de lisses horizontales peintes ou teintées dans la masse.

Les clôtures ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque ne pourra pas dépasser 1 mètre de hauteur. Le reste de la clôture doit être ajouré sur au moins 10 % (Cette disposition ne s'applique pas le long des avenues Paul Doumer et Gabriel Péri). Sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante

Assurer une restructuration qualitative d'une partie du quartier des Rabaux



- Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne peuvent pas dépasser 2 m. L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si elles sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux emprises ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. La marge minimale de retrait est fixée à 3 m par rapport à l'alignement de la voie. Aussi, cette marge de retrait devra *a minima* correspondre à la différence entre la hauteur de la construction et sa distance vis-à-vis de l'alignement opposé (distance comptée horizontalement au point le plus proche de la construction).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Modalités d'implantation des constructions :

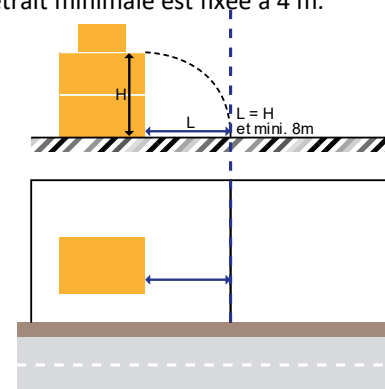
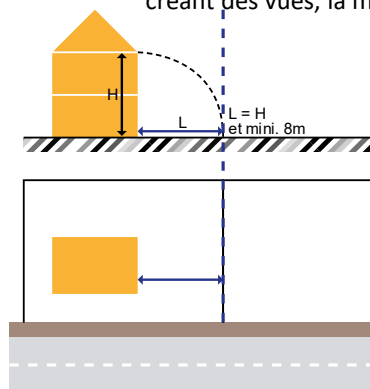
Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites. Toutefois, les façades comportant des ouvertures créant des vues doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

Les attiques peuvent être implantés sans aucun retrait sur les façades latérales lorsqu'ils sont implantés en limite séparatives, dans le respect de la règle d'implantation ci-dessous.

- Marges minimales de retrait à respecter en cas de retrait :

En cas d'implantation en retrait, les marges minimales de retrait sont les suivantes :

- Si la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale doit être égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m.
- Si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 4 m.



Assurer une restructuration qualitative d'une partie du quartier des Rabaux

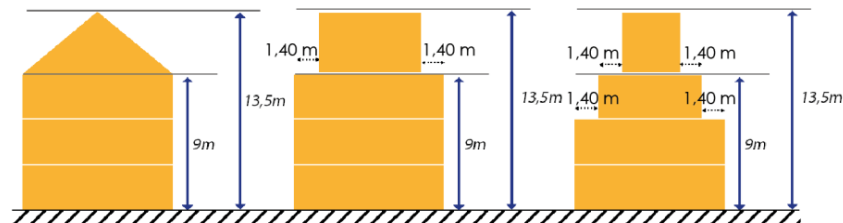
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges de retrait minimum suivantes (cf. croquis sur les modalités de calcul de la hauteur et définition d'ouverture créant des vues situées en dispositions générales du règlement écrit) :

- La marge de retrait doit être égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 m.
- Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à 4 m.

Hauteur des constructions : La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 13,5 m au point le plus haut (cheminées, antennes, et autres superstructures techniques telles, que les édicules d'ascenseur, dans la limite de 3 m de hauteur, exclues) doit correspondre au maximum :

- soit à un rez-de-chaussée, deux étages et un comble aménageable sur un niveau seulement ;
- soit à un rez-de-chaussée, deux étages et un étage en attique dont la marge de retrait doit être de 1,40 m minimum par rapport au nu de la façade ;
- soit à un rez-de-chaussée, un étage et deux étages en attique dont la marge de retrait doit être de 1,40 m minimum chacun par rapport au nu de la façade inférieure.



La qualité environnementale et prévention des risques

Espaces verts de pleine terre : La part minimale de l'unité foncière devant être traitée en espaces verts de pleine terre est fixée à **30 %**.

Arbres et plantations : Sur chaque unité foncière, doit être planté un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de superficie. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 m des limites séparatives.

L'annexe 2 du règlement écrit présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes préconisées, à éviter ou proscrites

Les besoins en matière de stationnement

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées aux dispositions générales du règlement écrit.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en dispositions générales du présent règlement.



Assurer une restructuration qualitative d'une partie du quartier des Rabaux

La desserte par les transports en commun

Le secteur est desservi par les lignes de bus du réseau « Argenteuil - Boucles de Seine » d'Île-de-France Mobilités, assurant la liaison avec notamment le centre-ville, les gares RER/Transilien, et les établissements scolaires de la Boucle.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement écrit.