

Commune du Pecq

Plan Local d'Urbanisme

4.2 Règlement



Dossier arrêté en Conseil
municipal le : 29 juin 2016

Mise à l'Enquête publique : du
19 octobre au 21 novembre
2016

Dossier approuvé en Conseil
municipal le : 1^{er} février 2017
Modifié le 4 février 2020 et le 30
Juin 2021
Révisions allégées : 30 juin 2021



TRAME
Urbanisme Patrimoine
Paysage



Accusé de réception en préfecture
078-217804814-20241218-24-6-20-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

SOMMAIRE

Sommaire	2
1 Champ d'application territoriale	4
2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	4
2.1 Servitudes d'utilité publique	4
2.2 Prescriptions patrimoniales	4
2.3 Plan de prévention du Risque d'Inondation (PPRI)	4
2.4 Périmètre de protection de la nappe d'eau de Croissy	4
2.5 Périmètre de risque lié aux carrières	4
2.6 Espaces boisés classés	4
2.7 Edifications de clôtures - permis de démolir	5
2.8 Dispositions relatives au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit	5
2.9 Droit de préemption urbain	5
3 Application du règlement aux constructions existantes non conformes aux règles du Plan Local d'Urbanisme	5
3.1 Travaux sur des constructions existantes non conformes	5
3.2 Reconstruction en cas de sinistre	6
4 Adaptations mineures	6
5 Périmètres particuliers	6
5.1 Document graphique concernant un secteur à plan masse	6
5.2 Périmètres de mixité sociale en matière d'habitat	6
5.3 Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global	Erreur ! Signet non défini.
6 Division du territoire en zones	7
Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites	8
Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites	22
Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites	35

Article UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites	50
Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites	66
Article UX1 : Occupations et utilisations du sol interdites	79
Article UM1 : Occupations et utilisations du sol interdites	92
Article UM11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	95
Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites	98



Titre I – Dispositions générales

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés, le plan du document de protection et de mise en valeur du patrimoine et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires, et sont de ce fait indissociables.

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme et ses annexes s'appliquent à l'intégralité du territoire de la commune du Pecq.

2 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire :

2.1 Servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets sont définies dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

2.2 Prescriptions patrimoniales

Les prescriptions spécifiques instituées dans le document de mise en valeur du patrimoine joint en annexe priment sur le présent règlement. Les constructions situées dans le périmètre de protection relèvent de dispositions architecturales précisées dans le cahier de prescriptions dudit document.

2.3 Plan de prévention du Risque d'Inondation (PPRI)

Dans le périmètre du P.P.R.I., tel qu'il figure au plan annexé au présent règlement, le règlement du P.P.R.I. devra être respecté.

2.4 Périmètre de protection de la nappe d'eau de Croissy

Dans le périmètre de protection de la nappe d'eau de Croissy, les dispositions particulières mentionnées à la D.U.P. figurant en annexe, devront être respectées.

2.5 Périmètre de risque lié aux carrières

A l'intérieur des périmètres où existent des carrières souterraines, compte-tenu de l'instabilité plus ou moins grande des terrains et en exécution de l'arrêté préfectoral du 5 Août 1986, tout permis de construire devra être soumis à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières avant de pouvoir être délivré.

2.6 Espaces boisés classés

Les documents graphiques du règlement délimitent, conformément à la légende, des espaces boisés classés dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2.7 Edifications de clôtures - permis de démolir

Afin d'assurer un contrôle optimal du cadre bâti, il est institué, sur l'ensemble du territoire communal, une demande d'autorisation pour toute édification de clôture et un permis de démolir pour tous travaux de démolitions ou opérations ayant pour objet de rendre inutilisables tout ou partie de constructions situées en zones urbaines du PLU. Un ensemble de prescriptions encadrant les clôtures figure en annexe 4.6 du présent règlement.

2.8 Dispositions relatives au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types.

Dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.

2.9 Droit de préemption urbain

A l'intérieur des périmètres figurés au Plan Local d'Urbanisme, toute vente ou toute aliénation volontaire à titre onéreux d'immeubles bâtis ou non bâtis, ou de droits sociaux à vocation d'attribution d'immeuble est subordonnée sous peine de nullité, à une déclaration préalable (D.I.A). Cette déclaration est faite par le propriétaire à la Mairie de la Commune où se trouve le bien. Elle comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée, ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix.

Conformément à la législation, cela signifie que ce Droit de Préemption Urbain Renforcé s'applique également :

- à la vente d'appartements, de locaux à usage professionnel ou mixte compris dans un bâtiment soumis à un régime de copropriété
- aux cessions de parts ou actions de sociétés donnant vocation à attribution d'immeuble
- aux immeubles bâtis pendant une période de dix ans à compter de leur achèvement.

Les actes ayant servi à instituer ces servitudes sur le territoire concerné par le Plan Local d'Urbanisme sont :

- les lois du 18 Juillet 1985, 17 Juillet 1987, 31 Décembre 1976
- le décret du 14 Mars 1986
- Les délibérations du Conseil Municipal des 24 Juin 1988, 9 Décembre 1988, 26 Mars 1993, et 10 Novembre 1994.

3 APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1 Travaux sur des constructions existantes non conformes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

3.2 Reconstruction en cas de sinistre

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du PLU peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

4 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

5 PERIMETRES PARTICULIERS

5.1 Document graphique concernant un secteur à plan masse

Secteurs faisant l'objet de la pièce 4.4 – Annexe au règlement – secteurs de plan masse :

- Centre-ancien ;
- Hameau Sisley.

5.2 Périmètres de mixité sociale en matière d'habitat

A l'exception des sous-secteurs UDb et UDb-1, l'ensemble du territoire communal est concerné par l'application de dispositions particulières en matière de mixité sociale imposant, pour chaque opération de logements neufs de plus de 6 logements, un pourcentage minimal de 30% de logements sociaux.

Par ailleurs, plusieurs périmètres, identifiés au plan de zonage, précisent des pourcentages spécifiques pour les secteurs de projet. La liste de ces périmètres est présentée dans la pièce 4.5 – Annexes du règlement.

6 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 7 zones urbaines et une zone naturelle :

- UA : zone urbaine du centre ancien ;
- UB : zone urbaine du centre, située à proximité immédiate du projet Cœur-de-Ville et au croisement des axes structurants du territoire ;
- UC : zone urbaine à dominante résidentielle, correspondant principalement à des logements collectifs ;
- UD : zone urbaine à dominante résidentielle, correspondant principalement à des tissus pavillonnaires ;
- UE : zone urbaine à dominante résidentielle, correspondant aux tissus pavillonnaires du quartier Cité, ayant un fort enjeu paysager ;
- UX : zone urbaine à vocation principale économique ;
- UM : zone réservée au service public ferroviaire ;
- N : zone naturelle, à préserver en raison de la qualité paysagère et environnementale des sites.

Zone UA

Caractère de la zone :

Zone du Vieux Centre Historique et des grandes propriétés des coteaux dont il convient d'assurer une protection efficace.

Une large partie de la zone est couverte par un secteur à plan masse, annexé au présent règlement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts ;
- Les dépôts non couverts de déchets, matériaux, matériels, ferrailles, machines, combustibles solides ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et caravanes, le stationnement de caravanes isolées sauf si le stationnement a lieu dans les bâtiments et remises, et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'activités (commerces, bureaux, artisanat, entrepôts, etc.) d'une surface de plancher supérieure à 150 m².

III - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

Espaces paysagers protégés et cœur d'îlot

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » et « Cœur d'îlot » sont interdites toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

I Sont admises, les occupations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'activités commerciales et de services ;
- Les constructions hôtelières ;
- Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat et d'entrepôts ;
- Les Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les aires d'accueil des gens du voyage, à condition que leur implantation fasse l'objet d'une réflexion en matière d'insertion urbaine.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation comportant plus de 6 logements, sont autorisées à condition de comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux (cf. art. L 151-14 et L151-15 du code de l'urbanisme) étant précisé que si la surface de plancher de l'immeuble en question excède 800 m², la règle de 30% minimum de logements locatifs sociaux s'appliquera à la fois en nombre minimum de logements et en surface de plancher : 30% au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affectés au logement locatif social. Si par application de cette règle on aboutit à un nombre minimum de logements locatifs sociaux qui n'est pas un nombre entier, ce nombre minimum sera arrondi au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est au moins égale à 5.
- Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont applicables aux constructions situées dans des secteurs affectés par le bruit tels que définis en annexe et sur le plan concerné.
- Dans le périmètre de protection des zones à risques liées aux inondations (secteurs B – Ru de Buzot) tel qu'il figure au plan des servitudes, les dispositions particulières mentionnées à l'annexe I devront être respectées.
- Dans le périmètre du P.P.R.I, tel qu'il figure au plan des servitudes, le règlement du P.P.R.I devra être respecté.
- Dans le périmètre de protection de la nappe d'eau de Croissy, les dispositions particulières mentionnées à la D.U.P. figurant en annexe, devront être respectées.
- Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « cœur d'îlot » seront seulement admises les abris de jardin, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol et 2 mètres de hauteur au faîtage et dans la mesure où aucun arbre n'est abattu.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. ;
- être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et ne pas nuire à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès de véhicules devront tenir compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et voies piétonnes.

Pour les activités autorisées, des conditions particulières d'accès pourront être imposées (dimensions, emplacement....) selon le type d'activités et la fréquentation prévisible.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les conditions techniques applicables aux voies privées desservant des logements sont les suivantes :

- Voies ne desservant qu'un seul logement : 4 mètres de largeur minimum carrossable.
- Voies desservant de 2 à 10 logements : largeur de la plate-forme de 6 mètres minimum, avec une chaussée de 4 mètres minimum.
- Voies desservant plus de 10 logements : largeur de la plate-forme de 8 mètres minimum, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Des largeurs inférieures pourront être autorisées, si les voies d'accès sont en sens unique sans pouvoir descendre en-dessous de 4 mètres.

En cas d'extension de logements existants, si la largeur de la voie existante est inférieure aux normes ci-dessus, l'extension pourra être acceptée.

Dans les 3 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente des rampes d'accès ne sera pas supérieure à 10%, sauf impossibilité technique majeure.

Article UA4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

Les dispositions relatives à l'admissibilité des eaux (eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques et eaux pluviales) dans les réseaux d'assainissement sont celles du Règlement communal d'assainissement, annexé au présent règlement.

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité, l'assainissement individuel peut être admis. Dans ce cas, il peut faire l'objet de prescriptions particulières conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité – Téléphone - Câblage et autres réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, les réseaux de chauffage urbain, de distribution d'eau, d'énergie (électricité, gaz, etc.), de télécommunication (téléphone, câble, etc.) doivent être enfouis, sauf impossibilité technique.

Article UA5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.



Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

1 – Les constructions doivent respecter les emprises identifiées sur le secteur à plan masse.

2 – Dans le reste de la zone, les constructions devront s’implanter :

En retrait d’au moins 5 mètres de l’alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d’emprises publiques.

3 – Les extensions pourront être édifiées au même alignement que la construction principale existante.

Pour rappel la définition de l’Extension s’entend par : l’agrandissement de constructions existantes, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

4 – Les constructions annexes à usage de garage pourront être implantées à l’alignement sauf pour les alignements qui donnent sur l’avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

5 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif (CINASPIC), il n’est pas fait application de l’article UA6.

6 - Les saillies sur l’ensemble des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique sont interdites.

Travaux d’isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l’objet d’une isolation thermique par l’extérieur, l’implantation des matériaux d’isolation, finition extérieure comprise, sera acceptée dans les marges de reculement, et ce dans une limite de 30 centimètres d’épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s’applique pas en cas d’interdiction d’isolation thermique par l’extérieur portée par le document de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Les travaux d’isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu’ils aboutissent à un débordement de la façade sur l’espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers, soit un minimum de 1,40 mètre de passage.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions doivent respecter les emprises identifiées sur le secteur à plan masse.

2 – Dans le reste de la zone, les constructions s’implanteront en retrait des limites séparatives.

3 – Les constructions doivent respecter une distance (L) mesurée en tout point de la construction jusqu’à la limite séparative, et prise perpendiculairement à la façade. Cette distance doit être au moins égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 mètres.

Façades :

Chacune des faces verticales en élévation (à l’exclusion des parties enterrées) d’un bâtiment. On distingue la façade principale, la façade arrière, et les façades latérales. La toiture, dès lors qu’elle présente une pente supérieure à 60° sera considérée comme faisant partie de la façade. Les lucarnes offrant une baie verticale sur la toiture sont considérées comme des façades pour l’application des articles 7 et 8 du règlement.

La hauteur de la façade se mesure à l'égout de la construction. Pour les murs pignons uniquement, la hauteur au faîtage est retenue. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus haut du brisis.

$$L \geq H \text{ avec } L \geq 8 \text{ m}$$

Elle est réduite de moitié pour les façades ne comportant pas de baies sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

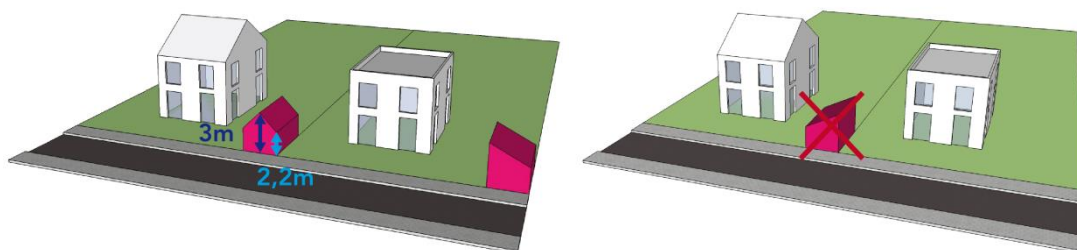
$$L \geq H/2 \text{ avec } L \geq 4 \text{ m}$$

Baie : Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une en façade (arcade, fenêtre, porte fenêtre, etc.).

Ne constitue pas une baie, pour le calcul des retraits :

- une ouverture sur une toiture en pente ou en façade, si elle située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher jusqu'à l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ;
- un jour de souffrance ;
- un dispositif d'éclairage composé de verre opaque monté sur châssis fixe ;
- une ouverture lorsqu'elle assure l'éclairage des pièces d'une surface inférieure à 9 m² telles que cuisine, salle de bain, WC.

3 – Les constructions annexes à usage de garage ou d'abri de jardin peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que la ligne de faîtage ne soit pas implantée en limite séparative.



Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – Les constructions doivent respecter les emprises identifiées sur le secteur à plan masse.

2 – Dans le reste de la zone, les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être implantées de telle sorte que la distance entre elles soient égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

$$L \geq H \text{ avec } L \geq 4 \text{ m}$$

Cette distance est réduite de moitié lorsque la façade considérée ne comporte pas de baies. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

$$L \geq H/2 \text{ avec } L \geq 4 \text{ m}$$

3 – Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue aux règles communes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante qui, à la date du présent règlement, est implantée différemment des règles communes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sans aggraver le retrait existant.

4 – Pour les bâtiments annexes (garages et abris de jardin), il n'est pas fait application de l'article UA8.

Dispositions particulières

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

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, sera acceptée nonobstant les règles mentionnées ci-dessus dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le document de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Article UA9 : Emprise au sol des constructions

1 – Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise figurée sur le plan masse.

2 – Dans le reste de la zone, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.

3 – Pour les bâtiments d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

4 – Constructions annexes :

Sous réserve du respect des dispositions précédentes, l'emprise au sol maximale des constructions annexes (garages et abris de jardin), lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, est limitée à :

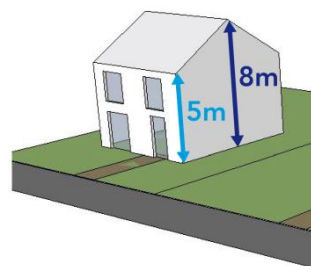
- S'il s'agit d'un garage : 15 m² ;
- S'il s'agit d'un abri de jardin : 9 m².

Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

1 – Dans le secteur à plan masse aucune surélévation des constructions n'est autorisée.

2 – Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10 mètres de longueur dans le sens de la pente et la hauteur est prise au point moyen de chacune des sections.

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit, cette hauteur étant comptée à partir du niveau du sol naturel au point moyen de la construction, la hauteur maximum au faîtage ne pouvant dépasser 8 mètres (R+1+C).



3 – Pour les bâtiments d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

4 – Constructions annexes :

La hauteur maximale des constructions annexes (garages et abris de jardin), lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, est limitée à :

- S'il s'agit d'un garage : 2,2 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3 mètres au faîtage ;
- S'il s'agit d'un abri de jardin : 2 mètres au faîtage.

Travaux d'isolation thermique et acoustique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur, dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Article UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée si les constructions projetées ne s'harmonisent pas avec le caractère existant du Vieux Pecq. Elle pourra également être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

La réalisation ou la restauration de constructions doit tenir compte des prescriptions architecturales exposées en annexe du présent règlement.

La réduction des hauteurs maximales pourra être imposée afin de maintenir l'unité architecturale du secteur.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel conséquent, susceptible de dénaturer l'environnement paysager sont interdits.

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

L'aspect architectural des constructions devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. De même, les annexes ou dépendances (abri de jardin ...) devront être en harmonie avec l'existant.

Les dépendances (garages, remises, abri de jardin ...), si elles sont accolées au bâtiment existant seront réalisées, dans la mesure du possible, en matériaux identique à ceux de la construction principale.

Les éléments techniques (cages d'ascenseur, ventilation mécanique contrôlée,...) devront s'insérer harmonieusement dans la construction.

2 – Façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, etc. est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre.

Si les divers percements dans les immeubles bordant la rue sont à dominante verticale, il peut être imposé cette même dominante verticale pour les percements de l'immeuble à construire.

Si dans la rue ou l'îlot, un matériau de façade est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, ...) est interdite ~~sauf condition particulière de~~ dégradation.



Le percement ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade. La création d'une vitrine d'un seul tenant qui dépasse les limites séparatives d'immeubles est interdite.

La charnière entre la façade sur rue et son retour à l'intérieur de l'îlot devra être traitée en harmonie avec la façade principale.

3 – Toitures :

Les toitures à deux ou plusieurs pentes pourront être imposées.

L'encombrement des lucarnes n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordantes sur les pignons.

4 – Couleurs et ravalement :

Le choix des couleurs et des matériaux de ravalement devra s'inscrire dans la palette de couleurs et le guide de la ville figurant en annexe du présent règlement.

5 – Les clôtures :

La reconstruction des murs existants pourra se faire sur leur hauteur d'origine. Elles devront respecter les prescriptions prévues en annexe.

La hauteur des clôtures devra être adaptée à la topographie des lieux et devra être en harmonie avec les hauteurs de clôtures environnantes.

Dans une rue où la majorité des immeubles est construite à l'alignement, la clôture devra être reconstituée si sa démolition (mur plein ou grille) a pour effet de briser la continuité de la rue, dans les conditions prévues en annexe.

6 – Les antennes paraboliques et autres dispositifs de captage :

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de captage devront être le moins visibles possible dans le paysage proche et lointain. Ils ne devront pas être visibles de la voie publique. Leur installation ne devra pas dépasser la hauteur maximale autorisée ainsi que le faitage des bâtiments sur lequel ces dispositifs seraient posés.

7 – Protection du bâti patrimonial :

Servitude patrimoniale

Les constructions situées dans le périmètre de protection patrimoniale annexé au présent règlement sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement dudit document et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et / ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdits ou encadrés par les règles de protection patrimoniale de la servitude d'utilité publique annexée au présent règlement.

Murs de clôtures

Au sein des périmètres de protection patrimoniale, la démolition des murs de clôtures repérés au document graphique réglementaire est interdite.

Bâtiments remarquables

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme et sur le document de protection patrimoniale annexé est autorisée, dans les seuls cas suivants :
 - Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
 - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.
- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
 - qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire par une étoile de couleur rouge, et sont listés dans l'annexe du règlement.

8 – Capteurs solaires :

L'intégration de capteurs solaires dans les constructions devra satisfaire aux exigences suivantes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble
- Rechercher une composition qui s'appuie sur des lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, acrotère....), sur le rythme et les dimensions des percements
- Encastrer les panneaux solaires dans l'épaisseur de la couverture si la solution de pose en toiture est retenue
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant.

Article UA12 : Stationnement

1 – Dispositions générales :

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Les dimensions des places de stationnement seront conformes aux normes en vigueur et celles des accès permettront une maniabilité aisée.

HABITATION	
Normes plancher véhicules motorisés	1,5 place par logement créé
Normes plancher cycles	Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur. Pour tout nouvel habitat collectif : 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
BUREAUX	
Normes plafond véhicules motorisés	1 place par tranche 60 m ² de surface de plancher
Normes plancher cycles	1,50 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1 500 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
COMMERCE – ARTISANAT	
Normes plancher véhicules motorisés	Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité inférieure ou égale à 150 m ² : il ne sera pas exigé de places de stationnement. Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 150 m ² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur).
Normes plancher cycles	Pour les établissements dont la surface de plancher excède 150 m ² , il sera exigé a minima 1,50 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 150 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
INDUSTRIE – ENTREPOT	
Normes plancher véhicules motorisés	1 place de stationnement par 80 m ² de surface de plancher
Normes plancher cycles	1,50% de la surface de plancher
Aires de livraisons internes	une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
HEBERGEMENT HOTELIER – RESTAURANT	
Normes plancher véhicules motorisés	Une place de stationnement pour 2 chambres. Une place de stationnement pour 5 m ² de salle de restaurant
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 150 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
SERVICES PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	
Normes plancher véhicules motorisés	Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet. Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature de l'établissement, de sa situation géographique, de son type d'affectation, de la fréquentation attendue, des possibilités de stationnement existantes à proximité. Cet examen pourra aboutir à ne pas exiger l'aménagement de places de stationnement. <u>Pour les constructions privées d'intérêt collectif</u> Il sera exigé 2 places de stationnement automobile par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
Normes plancher cycles	Pour les établissements scolaires, il sera exigé une place pour huit à douze élèves.

Accusé de réception en préfecture
078-217804814-20241218-24-6-20-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

2 – Stationnements en sous-sol

Pour les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher, 50% des espaces de stationnement doivent être réalisés en sous-sol. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif.

En cas d'opération de réhabilitation y compris celles entraînant un changement de destination, les espaces de stationnement en sous-sol ne sont pas imposés.

Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

3 – Modalités d'application

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme : en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres mesuré autour du terrain :

- Soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les besoins sont calculés en tenant compte des normes applicables à chaque destination.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de place de stationnement exigé ne correspond pas à un nombre entier, il convient de l'arrondir à l'unité supérieure dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

***A noter :** Le Code de l'urbanisme fixe des contraintes et exigences particulières pour les constructions situées dans le périmètre de 500m autour des gares de transports en commun. Une annexe spécifique du règlement cartographie ces périmètres.*

Article UA13 : Espaces libres et plantations

- **Règle qualitative :**

Pourcentage d'espaces verts

	UA
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés.	50 %
dont % minimum des espaces verts devant être aménagée en jardin de pleine terre.	50 %

Dispositions particulières :

Les circulations piétonnes, si elles sont traitées avec des revêtements perméables, pourront être comptabilisées dans le pourcentage d'espaces verts.

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

- **Cas particuliers :**

1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et qui disposent notamment que :

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme).
- Toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Arbres dangereux, chablis ou morts ;
- Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

2 – Les espaces paysagers protégés et cœur d'îlot, au titre des articles L.151-23 et L.151-18 du Code de l'urbanisme, délimités sur le document graphique annexé

Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur: tels que l'aménagement de sentier, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc..... Dans ces mêmes conditions l'aménagement de places de stationnement non couvertes, réalisées avec des revêtements perméables et limitées à 15 m² maximum, peut être autorisé si aucune solution alternative ne peut être trouvée sur la parcelle, en dehors du cœur d'îlot. »

3 – Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe du présent règlement présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit doit faire l'objet

d'une déclaration préalable.

D'une manière générale, Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS

Article UA15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Dans les cas où le document de protection patrimoniale ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Article UA16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière. Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

Zone UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond à la zone centrale mixte composée d'immeubles d'habitation, de commerces, de bureaux et d'équipements divers.

Le sous-secteur UB-1 correspond à la zone de transition, située entre le centre ancien du Pecq et la zone centrale Mixte.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts ;
- Les dépôts non couverts de déchets, matériaux, matériels, ferrailles, machines, combustibles solides ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et caravanes, le stationnement de caravanes isolées sauf si le stationnement a lieu dans les bâtiments et remises, et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations à usage d'industrie.

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

Espaces paysagers protégés et cœur d'îlot

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » et « Cœur d'îlot » sont interdites toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article UB2.

Article UB2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

Sont admises, les occupations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'activités commerciales et de services.
- Les constructions hôtelières.
- Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat et d'entrepôts.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les aires d'accueil des gens du voyage, à condition que leur implantation fasse l'objet d'une réflexion en matière d'insertion urbaine.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation comportant plus de 6 logements, sont autorisées à condition de comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux (cf. art. L 151-14 et L151-15 du code de l'urbanisme) étant précisé que si la surface de plancher de l'immeuble en question excède 800 m², la règle de 30% minimum de logements locatifs sociaux s'appliquera à la fois en nombre minimum de logements et en surface de plancher : 30% au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affectés au logement locatif social. Si par application de cette règle on aboutit à un nombre minimum de logements locatifs sociaux qui n'est pas un nombre entier, ce nombre minimum sera arrondi au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est au moins égale à 5.
- Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont applicables aux constructions situées dans des secteurs affectés par le bruit tels que définis en annexe et sur le plan concerné.
- Dans le périmètre de protection des zones à risques liées aux inondations (secteurs B – Ru de Buzot) tel qu'il figure au plan des servitudes, les dispositions particulières mentionnées à l'annexe I devront être respectées.
- Dans le périmètre du P.P.R.I, tel qu'il figure au plan des servitudes, le règlement du P.P.R.I devra être respecté.
- Dans le périmètre de protection de la nappe d'eau de Croissy, les dispositions particulières mentionnées à la D.U.P. figurant en annexe, devront être respectées.
- Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « cœur d'îlot » seront seulement admises les abris de jardin, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol et 2 mètres de hauteur au faîtage et dans la mesure où aucun arbre n'est abattu.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. ;
- être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et ne pas nuire à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès de véhicules devront tenir compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre éléments de mobilier urbain.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et voies piétonnes.

Pour les activités autorisées, des conditions particulières d'accès pourront être imposées (dimensions, emplacement....) selon le type d'activités et la fréquentation prévisible.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les conditions techniques applicables aux voies privées desservant des logements sont les suivantes :

- Voies ne desservant qu'un seul logement : 4 mètres de largeur minimum carrossable.
- Voies desservant de 2 à 10 logements : largeur de la plate-forme de 5 mètres minimum, avec une chaussée de 4 mètres minimum.
- Voies desservant plus de 10 logements : largeur de la plate-forme de 8 mètres minimum, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Des largeurs inférieures pourront être autorisées, si les voies d'accès sont en sens unique sans pouvoir descendre en-dessous de 4 mètres.

En cas d'extension logements existants, si la largeur de la voie existante est inférieure aux normes ci-dessus, l'extension pourra être acceptée.

Dans les 3 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente des rampes d'accès ne sera pas supérieure à 10%, sauf impossibilité technique majeure.

Article UB4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

Les dispositions relatives à l'admissibilité des eaux (eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques et eaux pluviales) dans les réseaux d'assainissement sont celles du Règlement communal d'assainissement, annexé au présent règlement.

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité, l'assainissement individuel peut être admis. Dans ce cas, il peut faire l'objet de prescriptions particulières conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité – Téléphone - Câblage et autres réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, les réseaux de chauffage urbain, de distribution d'eau, d'énergie (électricité, gaz, etc.), de télécommunication (téléphone, câble, etc.) doivent être enfouis, sauf impossibilité technique.

Article UB5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.



Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

Les constructions seront implantées soit à l'alignement ou soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, sera acceptée dans les marges de reculement, et ce dans une limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le document de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers, soit un minimum de 1,40 mètre de passage.

Les saillies sur l'ensemble des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique sont interdites.

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions doivent respecter une distance (L) mesurée en tout point de la construction jusqu'à la limite séparative, et prise perpendiculairement à la façade. Cette distance doit être au moins égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 4 mètres.

$$L \geq H \text{ avec } L \geq 4 \text{ m}$$

Façades :

Chacune des faces verticales en élévation (à l'exclusion des parties enterrées) d'un bâtiment. On distingue la façade principale, la façade arrière, et les façades latérales. La toiture, dès lors qu'elle présente une pente supérieure à 60° sera considérée comme faisant partie de la façade. Les lucarnes offrant une baie verticale sur la toiture sont considérées comme des façades pour l'application des articles 7 et 8 du règlement

La hauteur de la façade se mesure à l'égout de la construction. Pour les murs pignons uniquement, la hauteur au faîtage est retenue. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus haut du brisis.

Elle est réduite de moitié pour les façades ne comportant pas de baies sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

$$L \geq H/2 \text{ avec } L \geq 4 \text{ m}$$

Baie : Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une en façade (arcade, fenêtre, porte fenêtre, etc.).

Ne constitue pas une baie, pour le calcul des retraits :

- une ouverture sur une toiture en pente ou en façade, si elle située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher jusqu'à l'allège de la baie.
- une porte non vitrée.
- un jour de souffrance.
- un dispositif d'éclairage composé de verre opaque monté sur châssis fixe.
- une ouverture lorsqu'elle assure l'éclairage des pièces d'une surface inférieure à 9 m² telles que cuisine, salle de bain, WC.

Accusé de réception en préfecture
078-217804814-20241218-24-6-20-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

2 – En UB-1 les constructions peuvent s’implanter en limite séparative sur une bande constructible de 15 mètres de large à partir de l’alignement.

3 – Les constructions à usage de stationnement, de dépendances techniques ou de commerces, d’une hauteur maximum de 4 mètres, pourront être édifiées en limite séparative.

Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être implantées de telle sorte que la distance entre elles soient égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

$$L \geq H \text{ avec } L \geq 4 \text{ m}$$

Cette distance est réduite de moitié lorsque la façade considérée ne comporte pas de baies. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

$$L \geq H/2 \text{ avec } L \geq 4 \text{ m}$$

2 – Dispositions particulières :

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

Pour les bâtiments à usage de commerce et de résidence hôtelière, il n’est pas fait application de l’article UB8.

3 – Pour les bâtiments annexes, il n’est pas fait application de l’article UB8.

Travaux d’isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l’objet d’une isolation thermique par l’extérieur, l’implantation des matériaux d’isolation, finition extérieure comprise, sera acceptée nonobstant les règles mentionnées ci-dessus dans la limite de 30 centimètres d’épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s’applique pas en cas d’interdiction d’isolation thermique par l’extérieur portée par le document de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Article UB9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UB10 : Hauteur maximale des constructions

En zone UB : La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres au faîtage, les édifices techniques étant compris.

En UB-1 la hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres au faîtage, les édifices techniques étant compris.

Rappel : Dans le périmètre couvert par le P.P.R.I., les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues), référencées sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au PLU, majorées de 0,20 mètre.

Travaux d'isolation thermique et acoustique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Article UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

La réalisation ou la restauration de constructions doit tenir compte des prescriptions architecturales exposées en annexe du présent règlement.

La réduction des hauteurs maximales pourra être imposée afin de maintenir l'unité architecturale du secteur.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel conséquent, susceptible de dénaturer l'environnement paysager sont interdits.

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

L'aspect architectural des constructions devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. De même, les annexes ou dépendances (abri de jardin ...) devront être en harmonie avec l'existant.

Les éléments techniques (cages d'ascenseur, ventilation mécanique contrôlée,...) devront s'insérer harmonieusement dans la construction.

Les dépendances (garages, remises, abri de jardin ...), si elles sont accolées au bâtiment existant seront réalisées, dans la mesure du possible, en matériaux identique à ceux de la construction principale.

2 – Façades :

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, etc. est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre.

Si les divers percements dans les immeubles bordant la rue sont à dominante verticale, il peut être imposé cette même dominante verticale pour les percements de l'immeuble à construire.

Si dans la rue ou l'îlot, un matériau de façade est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble, en cas de suppression des

éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, ...) est interdite sauf condition particulière de dégradation.

Le percement ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade. La création d'une vitrine d'un seul tenant qui dépasse les limites séparatives d'immeubles est interdite.

La charnière entre la façade sur rue et son retour à l'intérieur de l'îlot devra être traitée en harmonie avec la façade principale.

3 – Toitures :

Les toitures à deux ou plusieurs pentes pourront être imposées.

L'encombrement des lucarnes n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordantes sur les pignons.

4 – Couleurs et ravalement :

Le choix des couleurs et des matériaux de ravalement devra s'inscrire dans la palette de couleurs et le guide de la ville figurant en annexe du présent règlement.

5 – Les clôtures :

Elles seront d'un modèle simple, sans décoration inutile et devront respecter les prescriptions prévues en annexe.

Dans une rue où la majorité des immeubles est construite à l'alignement, la clôture devra être reconstituée, si sa démolition (mur plein ou grille) a pour effet de briser la continuité de la rue.

6 – Les antennes paraboliques et autres dispositifs de captage :

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de captage devront être le moins visibles possible dans le paysage proche et lointain. Elles ne devront pas être visibles de la voie publique. Leur installation ne devra pas dépasser la hauteur maximale autorisée.

7 – Les loggias, balcons, terrasses :

La fermeture des loggias, balcons et terrasses, dans le cas d'un immeuble collectif devra être étudiée globalement.

8 – Protection du bâti patrimonial :

Servitude patrimoniale

Les constructions situées dans le périmètre de protection patrimoniale annexé au présent règlement sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement dudit document et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et / ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdits ou encadrés par les règles de protection patrimoniale de la servitude d'utilité publique annexée au présent règlement.

Murs de clôtures

Au sein des périmètres de protection patrimoniale, la démolition des murs de clôtures repérés au document graphique réglementaire est interdite.

Bâtiments remarquables

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme et le document de protection patrimoniale annexé est autorisée, dans les seuls cas suivants :
 - Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
 - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.
- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
 - qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire par une étoile de couleur rouge, et sont listés dans l'annexe du règlement.

9 – Capteurs solaires

L'intégration de capteurs solaires dans les constructions devra satisfaire aux exigences suivantes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble
- Rechercher une composition qui s'appuie sur des lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, acrotère....), sur le rythme et les dimensions des percements
- Encastrer les panneaux solaires dans l'épaisseur de la couverture si la solution pose en toiture est retenue
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant

Article UB12 : Stationnement

1 – Dispositions générales :

Conformément à l'article L.135-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Les dimensions des places de stationnement seront conformes aux normes en vigueur et celles des accès permettront une maniabilité aisée.

HABITATION	
Normes plancher véhicules motorisés	1,5 places par logement créé
Normes plancher cycles	Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur. Pour tout nouvel habitat collectif : 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
BUREAUX	
Norme plafond véhicules motorisés	1 place par tranche 60 m ² de surface de plancher
Normes plancher cycles	1,50 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1 500 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
COMMERCE – ARTISANAT	
Normes plancher véhicules motorisés	Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité inférieure ou égale à 150 m ² : il ne sera pas exigé de places de stationnement. Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 150 m ² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur).
Normes plancher cycles	Pour les établissements dont la surface de plancher excède 150 m ² , il sera exigé a minima 1,50 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher. Pour les activités et commerces de plus de 500 m ² de SHON, il sera exigé, en plus, à minima une place pour dix employés.
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 150 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
INDUSTRIE – ENTREPOT	
Normes plancher véhicules motorisés	1 place de stationnement par 80 m ² de surface de plancher
Normes plancher cycles	1.5% de la surface de plancher
Aires de livraisons internes	une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
HEBERGEMENT HOTELIER – RESTAURANT	
Normes plancher véhicules motorisés	Une place de stationnement pour 2 chambres. Une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 150 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
SERVICES PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	
Normes plancher véhicules motorisés	<u>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics</u> Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet. Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature de l'établissement, de sa situation géographique, de son type d'affectation, de la fréquentation attendue, des possibilités de stationnement existantes à proximité. Cet examen pourra aboutir à ne pas exiger l'aménagement de places de stationnement. <u>Pour les constructions privées d'intérêt collectif</u> Il sera exigé 2 places de stationnement automobile par tranche de 100 m ² de surface de plancher.

Accusé de réception en préfecture
078-217804814-20241218-24-6-20-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024



Normes plancher cycles	Pour les établissements scolaires, il sera exigé une place pour huit à douze élèves.
------------------------	--

2 – Stationnements en sous-sol

Pour les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher, 50% des espaces de stationnement doivent être réalisés en sous-sol. Cette disposition ne s’applique pas aux constructions d’intérêt collectif.

En cas d’opération de réhabilitation y compris celles entraînant un changement de destination, les espaces de stationnement en sous-sol ne sont pas imposés.

Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d’un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

3 – Modalités d’application

En application de l’article L151-33 du Code de l’urbanisme : en cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur le constructeur peut se dégager de ses obligations s’il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu’un bâtiment comporte plusieurs destinations, les besoins sont calculés en tenant compte des normes applicables à chaque destination.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de place de stationnement exigé ne correspond pas à un nombre entier, il convient de l’arrondir à l’unité supérieure dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

A noter : Le Code de l’urbanisme fixe des contraintes et exigences particulières pour les constructions situées dans le périmètre de 500m autour des gares de transports en commun. Une annexe spécifique du règlement cartographie ces périmètres.

Article UB13 : Espaces libres et plantations

- **Règle qualitative :**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de qualité équivalente.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées sur le plan paysager.

Les plantations en bordure de voirie, devront respecter les prescriptions figurant en annexe 8 sur les clôtures.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

- **Cas particuliers :**

1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L.113-2 et suivants du code de l'Urbanisme).
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Arbres dangereux, chablis ou morts ;
- Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

2 – Les espaces paysagers protégés et cœur d'îlot repérés au titre des articles L.151-23 et L.151-18 du Code de l'urbanisme, délimités sur le document graphique annexé

Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur: tels que l'aménagement de sentier, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc..... Dans ces mêmes conditions l'aménagement de places de stationnement non couvertes, réalisées avec des revêtements perméables et limitées à 15 m² maximum, peut être autorisé si aucune solution alternative ne peut être trouvée sur la parcelle, en dehors du cœur d'îlot. »

3 – Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe du présent règlement présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

D'une manière générale, Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.



SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS

Article UB15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Dans les cas où le document de protection patrimoniale ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Article UB16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

Zone UC

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à recevoir des ensembles d'habitations collectives avec possibilité d'activités et de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC). Cette zone comporte deux sous-secteurs :

- **UCb** : secteur situé dans le prolongement du Domaine de Grandchamp, entre la RN 13 et le Chemin du Moulin Gaillard, zone marquant le lien entre le tissu urbain à dominante collective et le tissu pavillonnaire
- **UCc** : secteur situé en tête de pont rive droite

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- Les dispositions réglementaires de la zone UC ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts ;
- Les dépôts non couverts de déchets, matériaux, matériels, ferrailles, machines, combustibles solides ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et caravanes, le stationnement de caravanes isolées sauf si le stationnement a lieu dans les bâtiments et remises, et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations à usage d'industrie ;
- Les commerces de plus de 2 500 m² de surface de vente.

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

Espaces paysagers protégés et cœur d'îlot

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique



réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » et « Cœur d'îlot » sont interdites toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article UC2.

Article UC2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

Sont admises, les occupations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'activités commerciales et de services.
- Les constructions hôtelières.
- Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat et d'entrepôts.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les aires d'accueil des gens du voyage, à condition que leur implantation fasse l'objet d'une réflexion en matière d'insertion urbaine.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation comportant plus de 6 logements, sont autorisées à condition de comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux (cf. art. L 151-14 et L151-15 du code de l'urbanisme) étant précisé que si la surface de plancher de l'immeuble en question excède 800 m², la règle de 30% minimum de logements locatifs sociaux s'appliquera à la fois en nombre minimum de logements et en surface de plancher : 30% au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affectés au logement locatif social. Si par application de cette règle on aboutit à un nombre minimum de logements locatifs sociaux qui n'est pas un nombre entier, ce nombre minimum sera arrondi au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est au moins égale à 5.
- Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont applicables aux constructions situées dans des secteurs affectés par le bruit tels que définis en annexe et sur le plan concerné.
- Dans le périmètre de protection des zones à risques liées aux inondations (secteurs B – Ru de Buzot) tel qu'il figure au plan des servitudes, les dispositions particulières mentionnées à l'annexe I devront être respectées.
- Dans le périmètre du P.P.R.I, tel qu'il figure au plan des servitudes, le règlement du P.P.R.I devra être respecté.
- Dans le périmètre de protection de la nappe d'eau de Croissy, les dispositions particulières mentionnées à la D.U.P. figurant en annexe, devront être respectées.
- Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « cœur d'îlot » seront seulement admises les abris de jardin, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol et 2 mètres de hauteur au faîtage et dans la mesure où aucun arbre n'est abattu.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. ;
- être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et ne pas nuire à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès de véhicules devront tenir compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre éléments de mobilier urbain.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et voies piétonnes.

Pour les activités autorisées, des conditions particulières d'accès pourront être imposées (dimensions, emplacement....) selon le type d'activités et la fréquentation prévisible.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les conditions techniques applicables aux voies privées desservant des logements sont les suivantes :

- Voies ne desservant qu'un seul logement : 4 mètres de largeur minimum carrossable.
- Voies desservant de 2 à 10 logements : largeur de la plate-forme de 6 mètres minimum, avec une chaussée de 4 mètres minimum.
- Voies desservant plus de 10 logements : largeur de la plate-forme de 8 mètres minimum, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Des largeurs inférieures pourront être autorisées, si les voies d'accès sont en sens unique sans pouvoir descendre en-dessous de 4 mètres.

En cas d'extension de logements existants, si la largeur de la voie existante est inférieure aux normes ci-dessus, l'extension pourra être acceptée.

Dans les 3 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente des rampes d'accès ne sera pas supérieure à 10%, sauf impossibilité technique majeure.



Article UC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

Les dispositions relatives à l'admissibilité des eaux (eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques et eaux pluviales) dans les réseaux d'assainissement sont celles du Règlement communal d'assainissement, annexé au présent règlement.

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité, l'assainissement individuel peut être admis. Dans ce cas, il peut faire l'objet de prescriptions particulières conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité – Téléphone - Câblage et autres réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, les réseaux de chauffage urbain, de distribution d'eau, d'énergie (électricité, gaz, etc.), de télécommunication (téléphone, câble, etc.) doivent être enfouis, sauf impossibilité technique.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

Article UC5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

1 – Les constructions sur rue pourront s’implanter à l’alignement existant ou projeté des voies suivantes (reportées au plan de zonage annexé au présent règlement) :

- Avenue Jean Jaurès – côté numéros impairs ;
- Rue de l’Ermitage.

2 – Dans le reste de la zone, les constructions devront s’implanter :

En retrait d’au moins 5 mètres de l’alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d’emprises publiques.

3 – Les extensions pourront être édifiées au même alignement que la construction principale existante.

Pour rappel la définition de l’Extension s’entend par : l’agrandissement de constructions existantes, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

4 – Les constructions annexes à usage de garage pourront être implantées à l’alignement.

5 – Les saillies sur l’ensemble des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique sont interdites.

Travaux d’isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l’objet d’une isolation thermique par l’extérieur, l’implantation des matériaux d’isolation, finition extérieure comprise, sera acceptée dans les marges de reculement, et ce dans une limite de 30 centimètres d’épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s’applique pas en cas d’interdiction d’isolation thermique par l’extérieur portée par le document de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Les travaux d’isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu’ils aboutissent à un débordement de la façade sur l’espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers, soit un minimum de 1,40 mètre de passage.

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions s’implanteront en retrait des limites séparatives, sauf en cas d’implantation à l’alignement où elles s’implanteront sur au moins une des deux limites séparatives.

2 – Les constructions doivent respecter une distance (L) mesurée en tout point de la construction jusqu’à la limite séparative, et prise perpendiculairement à la façade. Cette distance doit être au moins égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 mètres.

Façades :

Chacune des faces verticales en élévation (à l’exclusion des parties enterrées) d’un bâtiment. On distingue la façade principale, la façade arrière, et les façades latérales. La toiture, dès lors qu’elle présente une pente supérieure à 60° sera considérée comme faisant partie de la façade. Les lucarnes offrant une baie verticale sur la toiture sont considérées comme des façades pour l’application des articles 7 et 8 du règlement

La hauteur de la façade se mesure à l'égout de la construction. Pour les murs pignons uniquement, la hauteur au faîtage est retenue. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus haut du brisis.

$$L \geq H \text{ avec } L \geq 8 \text{ m}$$

Elle est réduite de moitié pour les façades ne comportant pas de baies sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

$$L \geq H/2 \text{ avec } L \geq 2,50 \text{ m}$$

Baie : Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une en façade (arcade, fenêtre, porte fenêtre, etc.)

Ne constitue pas une baie, pour le calcul des retraits :

- une ouverture sur une toiture en pente ou en façade, si elle située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher jusqu'à l'allège de la baie.
- une porte non vitrée.
- un jour de souffrance.
- un dispositif d'éclairage composé de verre opaque monté sur châssis fixe.
- une ouverture lorsqu'elle assure l'éclairage des pièces d'une surface inférieure à 9 m² telles que cuisine, salle de bain, WC.

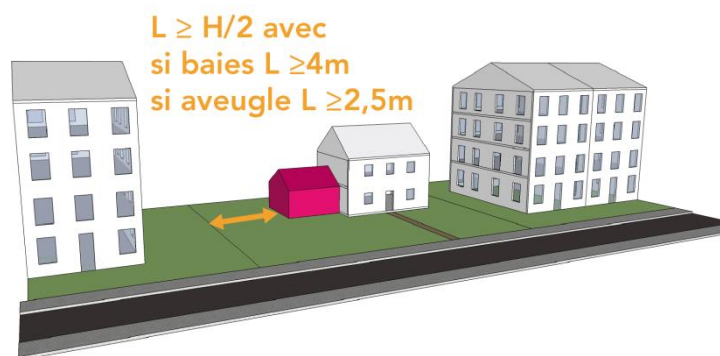
3 – Des dispositions différentes peuvent être autorisées en cas d'extension des constructions existantes, dans la limite d'une extension de 60 m² maximum de surface de plancher, applicable une fois à la date d'approbation du PLU :

La marge de reculement minimum d'une façade comportant des baies est égale à la moitié de la hauteur (H) de cette façade, avec un minimum de 4 mètres.

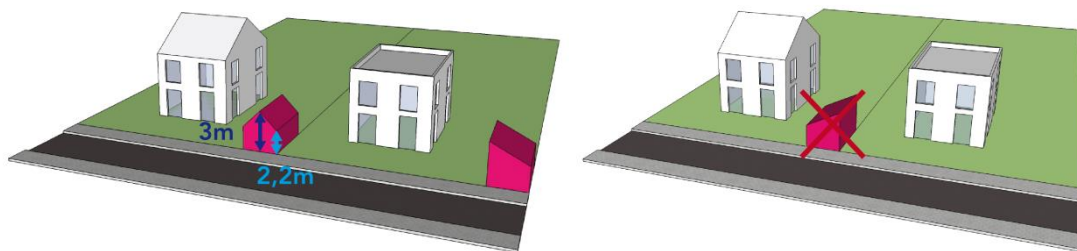
$$L \geq H/2 \text{ avec } L \geq 4 \text{ m}$$

Elle est réduite pour les façades ne comportant pas de baies, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

$$L \geq H/2 \text{ avec } L \geq 2,50 \text{ m}$$



4 – Les constructions annexes à usage de garage, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,2 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 3 mètres au faîtage, ou d'abri de jardin, dans la limite de 9 m² d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 2 mètres, peuvent être implantés en limite séparative sous réserve que la ligne de faîtage ne soit pas implantée en limite séparative.



Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être implantées de telle sorte que la distance entre elles soient égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

$$L \geq H \text{ avec } L \geq 4 \text{ m}$$

Cette distance est réduite de moitié lorsque la façade considérée ne comporte pas de baies. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

$$L \geq H/2 \text{ avec } L \geq 4 \text{ m}$$

2 – Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue aux règles communes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante qui, à la date du présent règlement, est implantée différemment des règles communes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sans aggraver le retrait existant.

3 – Pour les bâtiments annexes (garages et abris de jardin), il n'est pas fait application de l'article UC8.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, sera acceptée nonobstant les règles mentionnées ci-dessus dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le document de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Article UC9 : Emprise au sol des constructions

1 – L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

En UCb et UCc l'emprise au sol est limitée à 35% de la superficie du terrain.

2 – Pour les bâtiments d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3 – Constructions annexes :

Sous réserve du respect des dispositions précédentes, l'emprise au sol maximale des constructions annexes, lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, est limitée à :

- S'il s'agit d'un garage : 15 m² ;
- S'il s'agit d'un abri de jardin : 9 m².

Article UC10 : Hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur relative par rapport à l'alignement opposé :

La hauteur (H) de la verticale du gabarit sur rue sera au moins égale à la largeur (L) de la rue augmentée, s'il y a lieu, de la profondeur des marges de reculement au droit de la façade considérée.

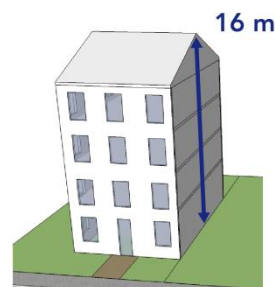
$$L \geq H$$

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Une tolérance de 3 mètres est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments de construction indispensable.

2 – Hauteur absolue :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, et autres superstructures comprises. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère.



En secteur UCc la hauteur est limitée à 15 mètres. Sur 50% de l'emprise au sol des bâtiments la hauteur sera limitée à 12 mètres. En secteur UCc la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment à l'exception des ouvrages techniques et autres superstructures qui ne devront pas excéder 2,5 mètres.

En secteur UCb, la hauteur ne devra pas dépasser 11,50 mètres à l'égout de toiture et 13 mètres au faîtage (3 étages droits sur rez-de-chaussée). En outre, afin d'assurer une transition harmonieuse avec le tissu pavillonnaire environnant, pour 50% minimum de l'emprise au sol des bâtiments, la hauteur sera limitée à 2 étages droits sur rez-de-chaussée soit 8,50 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

Rappel : Dans le périmètre couvert par le P.P.R.I., les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues), référencées sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au PLU, majorées de 0,20 mètre.

3 – Constructions annexes :

La hauteur maximale des constructions annexes (garages et abris de jardin), lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, est limitée à :

- S'il s'agit d'un garage : 2,2 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 3 mètres au faîtage ;
- S'il s'agit d'un abri de jardin : 2 mètres au faîtage.

Travaux d'isolation thermique et acoustique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Article UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

La réalisation ou la restauration de constructions doit tenir compte des prescriptions architecturales exposées en annexe du présent règlement.

La réduction des hauteurs maximales pourra être imposée afin de maintenir l'unité architecturale du secteur.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel conséquent, susceptible de dénaturer l'environnement paysager sont interdits.

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

L'aspect architectural des constructions devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. De même, les annexes ou dépendances (abri de jardin ...) devront être en harmonie avec l'existant.

Les éléments techniques (cages d'ascenseur, ventilation mécanique contrôlée,...) devront s'insérer harmonieusement dans la construction.

Les dépendances (garages, remises, abri de jardin ...), si elles sont accolées au bâtiment existant seront réalisées, dans la mesure du possible, en matériaux identique à ceux de la construction principale.

2 – Façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, etc. est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre.

Si les divers percements dans les immeubles bordant la rue sont à dominante verticale, il peut être imposé cette même dominante verticale pour les percements de l'immeuble à construire.

Si dans la rue ou l'îlot, un matériau de façade est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, ...) est interdite sauf condition particulière de dégradation.

Le percement ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade. La création d'une vitrine d'un seul tenant qui dépasse les limites séparatives d'immeubles est interdite.

La charnière entre la façade sur rue et son retour à l'intérieur de l'îlot devra être traitée en harmonie avec la façade principale.



3 – Toitures :

Les toitures à deux ou plusieurs pentes pourront être imposées.

L'encombrement des lucarnes n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordantes sur les pignons.

4 – Couleurs et ravalement :

Le choix des couleurs et des matériaux de ravalement devra s'inscrire dans la palette de couleurs et le guide de la ville figurant en annexe du présent règlement.

5 – Les clôtures :

Elles seront d'un modèle simple, sans décoration inutile et devront respecter les prescriptions prévues en annexe.

6 – Les antennes paraboliques et autres dispositifs de captage :

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de captage devront être le moins visibles possible dans le paysage proche et lointain. Elles ne devront pas être visibles de la voie publique. Leur installation ne devra pas dépasser la hauteur maximale autorisée.

7 – Les loggias, balcons, terrasses :

La fermeture des loggias, balcons et terrasses, dans le cas d'un immeuble collectif devra être étudiée globalement.

8 – Protection du bâti patrimonial :

Servitude patrimoniale

Les constructions situées dans le périmètre de protection patrimoniale annexé au présent règlement sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement dudit document et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et / ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdits ou encadrés par les règles de protection patrimoniale de la servitude d'utilité publique annexée au présent règlement.

Murs de clôtures

Au sein des périmètres de protection patrimoniale, la démolition des murs de clôtures repérés au document graphique réglementaire est interdite.

Bâtiments remarquables

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme et le document de protection patrimoniale annexé est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.
- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
 - qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire par une étoile de couleur rouge, et sont listés dans l'annexe du règlement.

9 – Capteurs solaires :

L'intégration de capteurs solaires dans les constructions devra satisfaire aux exigences suivantes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble
- Rechercher une composition qui s'appuie sur des lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, acrotère....), sur le rythme et les dimensions des percements
- Encastrer les panneaux solaires dans l'épaisseur de la couverture si la solution pose en toiture est retenue
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant

Article UC12 : Stationnement

1 – Dispositions générales :

Conformément à l'article L.135-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Les dimensions des places de stationnement seront conformes aux normes en vigueur et celles des accès permettront une maniabilité aisée.

HABITATION	
Normes plancher véhicules motorisés	1,5 place par logement créé
Normes plancher cycles	Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur. Pour tout nouvel habitat collectif : 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .

Accusé de réception en préfecture
078-217804814-20241218-24-6-20-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

BUREAUX	
Normes plafond véhicules motorisés	1 place par tranche 60 m ² de surface de plancher
Normes plancher cycles	1,50 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1 500 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
COMMERCE – ARTISANAT	
Normes plancher véhicules motorisés	Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité inférieure ou égale à 150 m ² : il ne sera pas exigé de places de stationnement. Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 150 m ² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur).
Normes plancher cycles	Pour les établissements dont la surface de plancher excède 150 m ² , il sera exigé a minima 1,50 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher. Pour les activités et commerces de plus de 500 m ² de SHON, il sera exigé, en plus, à minima une place pour dix employés.
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 150 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
INDUSTRIE – ENTREPOT	
Normes plancher véhicules motorisés	1 place de stationnement par 80 m ² de surface de plancher
Normes plancher cycles	1.5% de la surface de plancher
Aires de livraisons internes	une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
HEBERGEMENT HOTELIER – RESTAURANT	
Normes plancher véhicules motorisés	Une place de stationnement pour 2 chambres. Une place de stationnement pour 5 m ² de salle de restaurant
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 150 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
SERVICES PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	
Normes plancher véhicules motorisés	<u>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics</u> Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet. Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature de l'établissement, de sa situation géographique, de son type d'affectation, de la fréquentation attendue, des possibilités de stationnement existantes à proximité. Cet examen pourra aboutir à ne pas exiger l'aménagement de places de stationnement. <u>Pour les constructions privées d'intérêt collectif</u> Il sera exigé 2 places de stationnement automobile par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
Normes plancher cycles	Pour les établissements scolaires, il sera exigé une place pour huit à douze élèves.

2 – Stationnements en sous-sol

Pour les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher, 50% des espaces de stationnement doivent être réalisés en sous-sol. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif.

En cas d'opération de réhabilitation y compris celles entraînant un changement de destination, les espaces de stationnement en sous-sol ne sont pas imposés.

Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
078-217804814-20241218-24-6-20-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

3 – Modalités d'application

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme : en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les besoins sont calculés en tenant compte des normes applicables à chaque destination.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de place de stationnement exigé ne correspond pas à un nombre entier, il convient de l'arrondir à l'unité supérieure dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

A noter : Le Code de l'urbanisme fixe des contraintes et exigences particulières pour les constructions situées dans le périmètre de 500m autour des gares de transports en commun. Une annexe spécifique du règlement cartographie ces périmètres.

Article UC13 : Espaces libres et plantations

- **Règle qualitative :**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de qualité équivalente.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées sur le plan paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Pourcentage d'espaces verts :

	UC	UCb	UCc
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés	45 %	35 %	35 %
dont % minimum des espaces verts devant être aménagée en jardin de pleine terre.	65 %		-

Dispositions particulières

Les circulations piétonnes, si elles sont traitées avec des revêtements perméables, pourront être comptabilisées dans le pourcentage d'espaces verts.

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

- **Cas particuliers :**

1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L.113-2 et suivants du code de l'Urbanisme).
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Arbres dangereux, chablis ou morts ;
- Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

2 – Les espaces paysagers protégés et cœur d'îlot repérés au titre des articles L.151-23 et L.151-18 du Code de l'urbanisme, délimités sur le document graphique annexé

Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : tels que l'aménagement de sentier, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc..... Dans ces mêmes conditions l'aménagement de places de stationnement non couvertes, réalisées avec des revêtements perméables et limitées à 15 m² maximum, peut être autorisé si aucune solution alternative ne peut être trouvée sur la parcelle, en dehors du cœur d'îlot. »

3 – Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe du présent règlement présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

D'une manière générale, Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés. En outre, les

constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS

Article UC15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Dans les cas où le document de protection patrimoniale ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Article UC16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière. Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

Zone UD

Caractère de la zone :

La zone UD correspond à des tissus urbains mixtes, à dominante résidentielle pavillonnaire, caractérisés par l'existence d'un patrimoine urbain et architectural à maintenir.

La zone est divisée en trois sous-secteurs :

- Le secteur UDa : tissus pavillonnaires situés principalement dans les quartiers Mexique et Canada ;
- Le secteur UDb : quartier du lotissement de Grandchamp, correspondant à un ensemble patrimonial paysager de qualité, à maintenir ;
- Le sous-secteur UDb-1 qui correspond à l'emprise spécifique du Château de Grandchamp.

Le lotissement du « Hameau Sisley », caractérisé par une trame parcellaire spécifique, fait l'objet d'un plan masse, annexé au présent règlement.

En conformité avec l'article R151-21 du code de l'urbanisme, en cas de division foncière, les dispositions réglementaires de la zone UD s'appliquent à chacun des lots.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- Les dispositions réglementaires des secteurs UDa et UDb ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

Article UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts ;
- Les dépôts non couverts de déchets, matériaux, matériels, ferrailles, machines, combustibles solides ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et caravanes, le stationnement de caravanes isolées sauf si le stationnement a lieu dans les bâtiments et remises, et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations à usage d'industrie ;

UDa : Les commerces de plus de 150 m² de surface de plancher (vente + réserves)

Les constructions à usage d'activité artisanale, de plus de 450 m² de surface de plancher (ateliers + entrepôts + bureaux) ;

UDb : Toutes constructions à usage d'activités.

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

Espaces paysagers protégés et cœur d'îlot

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » et « Cœur d'îlot » sont interdites toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article UD2.

Article UD2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

Sont admises, les occupations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- UDa : Les constructions à usage d'activités, sous réserve qu'elles respectent les dispositions définies à l'article UD1.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).
- En secteur UDb, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, intégrant les constructions nécessaires au fonctionnement de l'ASA de Grandchamp.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- En UDa, les constructions à usage d'habitation comportant plus de 6 logements, sont autorisées à condition de comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux (cf. art. L 151-14 et L151-15 du code de l'urbanisme) étant précisé que si la surface de plancher de l'immeuble en question excède 800 m², la règle de 30% minimum de logements locatifs sociaux s'appliquera à la fois en nombre minimum de logements et en surface de plancher : 30% au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affectés au logement locatif social. Si par application de cette règle on aboutit à un nombre minimum de logements locatifs sociaux qui n'est pas un nombre entier, ce nombre minimum sera arrondi au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est au moins égale à 5.
- Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont applicables aux constructions situées dans des secteurs affectés par le bruit tels que définis en annexe et sur le plan concerné.
- Dans le périmètre de protection des zones à risques liées aux inondations (secteurs B – Ru de Buzot) tel qu'il figure au plan des servitudes, les dispositions particulières mentionnées à l'annexe I devront être respectées.
- Dans le périmètre du P.P.R.I, tel qu'il figure au plan des servitudes, le règlement du P.P.R.I devra être respecté.
- Dans le périmètre de protection de la nappe d'eau de Croissy, les dispositions particulières mentionnées à la D.U.P. figurant en annexe, devront être respectées.
- Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Cœur d'îlot »



seront seulement admises les abris de jardin, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol et 2 mètres de hauteur au faîtage et dans la mesure où aucun arbre n'est abattu.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. ;
- être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et ne pas nuire à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès de véhicules devront tenir compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre éléments de mobilier urbain.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et voies piétonnes.

Pour les activités autorisées, des conditions particulières d'accès pourront être imposées (dimensions, emplacement....) selon le type d'activités et la fréquentation prévisible.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les conditions techniques applicables aux voies privées desservant des logements sont les suivantes :

- Voies ne desservant qu'un seul logement : 3 mètres de largeur minimum carrossable.
- Voies desservant de 2 à 10 logements : largeur de la plate-forme de 6 mètres minimum, avec une chaussée de 4 mètres minimum.
- Voies desservant plus de 10 logements : largeur de la plate-forme de 8 mètres minimum, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Des largeurs inférieures pourront être autorisées, si les voies d'accès sont en sens unique sans pouvoir descendre en-dessous de 4 mètres.

En cas d'extension de logements existants, si la largeur de la voie existante est inférieure aux normes ci-dessus, l'extension pourra être acceptée.

Dans les 4 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente des rampes d'accès ne sera pas supérieure à 10%, sauf impossibilité technique majeure.

Article UD4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

Les dispositions relatives à l'admissibilité des eaux (eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques et eaux pluviales) dans les réseaux d'assainissement sont celles du Règlement communal d'assainissement, annexé au présent règlement.

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité, l'assainissement individuel peut être admis. Dans ce cas, il peut faire l'objet de prescriptions particulières conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité – Téléphone - Câblage et autres réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, les réseaux de chauffage urbain, de distribution d'eau, d'énergie (électricité, gaz, etc.), de télécommunication (téléphone, câble, etc.) doivent être enfouis, sauf impossibilité technique.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

Article UD5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UD6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

1 – Les constructions devront être réalisées à 5 mètres au moins de l'alignement. Dans le cas de voies privées, la limite de la voie privée se substitue à l'alignement.

2 – Pour le secteur concerné, les constructions respecteront les emprises constructibles définies au plan masse.

3 – En secteur UDa : les nouvelles constructions seront implantées en pignon sur rue, pour les maisons individuelles, conformément à l'article UD11.

4 – Les extensions* pourront être édifiées au même alignement que la construction principale déjà existante

Pour rappel la définition de l'Extension s'entend par : l'agrandissement de constructions existantes, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

5 – Les constructions annexes à usage de garage pourront être implantées à l'alignement.

6 - Les saillies sur l'ensemble des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique sont interdites.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, sera acceptée dans les marges de reculement, et ce dans une limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le document de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers, soit un minimum de 1,40 mètre de passage.

Article UD7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions doivent être distantes des limites séparatives. Les constructions doivent respecter une distance (L) mesurée en tout point de la construction jusqu'à la limite séparative, et prise perpendiculairement à la façade. Cette distance doit être au moins égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 6 mètres ou 8 mètres selon les sous-secteurs.

Façades :

Chacune des faces verticales en élévation (à l'exclusion des parties enterrées) d'un bâtiment. On distingue la façade principale, la façade arrière, et les façades latérales. La toiture, dès lors qu'elle présente une pente supérieure à 60° sera considérée comme faisant partie de la façade. Les lucarnes offrant une face verticale sur la

toiture sont considérées comme des façades pour l'application des articles 7 et 8 du règlement

La hauteur de la façade se mesure à l'égout de la construction. Pour les murs pignons uniquement, la hauteur au faîtage est retenue. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus haut du brisis.

UDa : $L \geq H$ avec $L \geq 6$ m

UDb, UDb-1 : $L \geq H$ avec $L \geq 8$ m

Elle est réduite pour les façades ne comportant pas de baies sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres ou 4 mètres selon les sous-secteurs.

UDa : $L \geq H/2$ avec $L \geq 2,5$ m

UDb, UDb-1 : $L \geq H/2$ avec $L \geq 4$ m

Pour une extension de 30m² maximum de surface de plancher, à date d'approbation du PLU :

UDb : $L \geq H/2$ avec $L \geq 2,5$ m

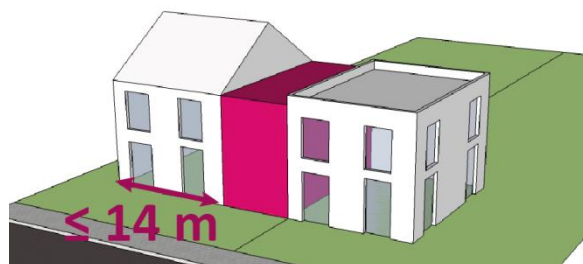
Baie : Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une en façade (arcade, fenêtre, porte fenêtre, etc.)

Ne constitue pas une baie, pour le calcul des retraits :

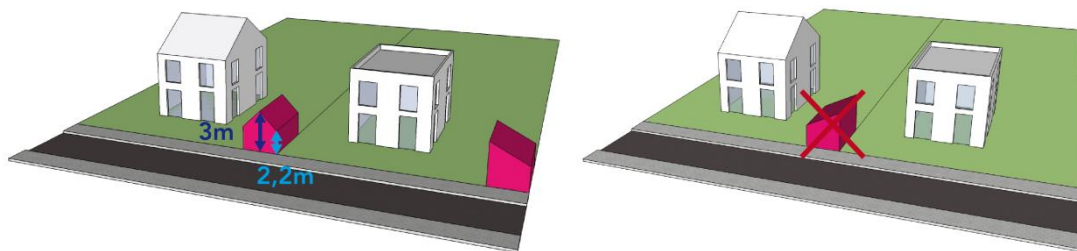
- une ouverture sur une toiture en pente ou en façade, si elle située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher jusqu'à l'allège de la baie.
- une porte non vitrée.
- un jour de souffrance.
- un dispositif d'éclairage composé de verre opaque monté sur châssis fixe.
- une ouverture lorsqu'elle assure l'éclairage des pièces d'une surface inférieure à 9 m² telles que cuisine, salle de bain, WC.

2 – En UDa, dans les cas où la largeur de la parcelle est inférieure à 14 m, les extensions pourront être édifiées en limite séparative latérale, si elles s'adossent à un bâtiment à usage d'habitation construit, à la date d'approbation du PLU, sur le fond voisin en limite séparative et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.

Les parties de constructions nouvelles (surélévation ou extension) des bâtiments existants sont soumises aux mêmes règles de retrait et ne peuvent aggraver leurs mauvaises implantations.



3 – Les constructions annexes à usage de garage ou d'abri de jardin peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que la ligne de faîtage ne soit pas implantée en limite séparative.



4 – En secteur UDb, les constructions devront respecter l'arrêté portant délimitation des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, annexé au PLU.

5 – Pour le secteur concerné, les constructions respecteront les emprises constructibles définies au plan masse.

6- En cas de réalisation d'un contrat de cour commune, la distance à respecter est celle imposée par l'article 8 entre deux constructions sur un même terrain. La distance est appréhendée perpendiculairement et en tout point de la construction, jusqu'à la limite opposée de la servitude de cour commune.

Article UD8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être implantées de telle sorte que la distance, en tout point de la construction, la séparant du point le plus proche de l'autre construction soit de 15 m minimum.

Dans le cas où sont concernés un bâtiment d'habitation et une annexe, la distance minimale à respecter est de 6 m.

Dans le cas où les deux constructions sont des annexes :

- Les 2 annexes peuvent être accolées,
- Si les annexes ne sont pas accolées, la distance minimale entre les annexes est de 3 m.

Ces dispositions ne concernent pas les piscines découvertes et leur margelle, les bassins de nage, jacuzzi, terrain de tennis, serres et pergola.

2 – Pour les garages ou abris sous poteaux, de moins de 15m², ainsi que pour les abris de jardins de moins de 9m², il n'est pas fait application de l'article UD8.

3 – Pour le secteur concerné, les constructions respecteront les emprises constructibles définies au plan masse.

Dispositions particulières

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

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, sera acceptée nonobstant les règles mentionnées ci-dessus dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le document

078-217804814-20241218-24-6-20-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Article UD9 : Emprise au sol des constructions

1 – L’emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder :

- UDa : 35% de la superficie du terrain et ne pourra excéder 300 m² ;
- UDb : 20% de la superficie du terrain et ne pourra excéder 300 m², hors voirie existante commune au domaine de Grandchamp ;
- UDb-1 : 20% de la superficie du terrain, hors voirie existante commune au domaine de Grandchamp.

Dispositions particulières

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

2 – Constructions annexes :

Sous réserve du respect des dispositions précédentes, l’emprise au sol maximale des constructions annexes, lorsqu’elles sont implantées en limite séparative, est limitée à :

- S’il s’agit d’un garage implanté en limite séparative : maximum de 15 m²;
- S’il s’agit d’un abri de jardin implanté en limite séparative ou en cœur d’îlot : maximum de 9 m².

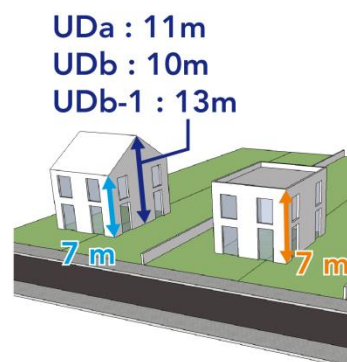
3 – Dans le secteur à plan masse, les constructions respecteront les emprises constructibles.

Article UD10 : Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol au point le plus bas de la construction et jusqu’au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, et autres superstructures comprises. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est comptée à partir du niveau du sol naturel en tous points de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- UDa : 7 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère et 11 mètres au faîtage;
- UDb : 7 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère et 10 mètres au faîtage ;
- UDb-1 : 13 mètres au faîtage.



2 – Les règles de hauteur du secteur UD, citées au paragraphe ci-dessus, ne s’appliquent pas au « Hameau Sisley » pour lequel il faut se référer au plan de masse qui indique les hauteurs maximales autorisées et les emprises constructibles propres à chaque construction

3 – Constructions annexes :

La hauteur maximale des constructions annexes (garages et abris de jardins), lorsqu’elles sont implantées en limite séparative, est limitée à :

- S’il s’agit d’un garage : 2,2 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère et 3 mètres au faîtage ;
- S’il s’agit d’un abri de jardin : 2 mètres au faîtage.



Rappel : Dans le périmètre couvert par le P.P.R.I., les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues), référencées sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au PLU, majorées de 0,20 mètre, soit 26,79 mètres NGF.

Travaux d'isolation thermique et acoustique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Article UD11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

La réalisation ou la restauration de constructions doit tenir compte des prescriptions architecturales exposées en annexe du présent règlement.

En secteur UDa : pour les nouvelles constructions un pignon sera implanté sur rue, pour les maisons individuelles.

La réduction des hauteurs maximales pourra être imposée afin de maintenir l'unité architecturale du secteur.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel conséquent, susceptible de dénaturer l'environnement paysager sont interdits.

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

L'aspect architectural des constructions devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. De même, les annexes ou dépendances (abri de jardin ...) devront être en harmonie avec l'existant.

Les éléments techniques (cages d'ascenseur, ventilation mécanique contrôlée,...) devront s'intégrer dans le volume de la construction.

Les dépendances (garages, remises, abri de jardin ...), si elles sont accolées au bâtiment existant seront réalisées, dans la mesure du possible, en matériaux identique à ceux de la construction principale.

2 – Façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, etc. est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre.

Si les divers percements dans les immeubles bordant la rue sont à dominante verticale, il peut être imposé cette même dominante verticale pour les percements de l'immeuble à construire.

Si dans la rue ou l'îlot, un matériau de façade est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la

construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, ...) est interdite sauf condition particulière de dégradation.

Le percement ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade. La création d'une vitrine d'un seul tenant qui dépasse les limites séparatives d'immeubles est interdite.

La charnière entre la façade sur rue et son retour à l'intérieur de l'îlot devra être traitée en harmonie avec la façade principale.

3 – Toitures :

Les toitures à deux ou plusieurs pentes pourront être imposées.

L'encombrement des lucarnes n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordantes sur les pignons.

4 – Couleurs et ravalement :

Le choix des couleurs et des matériaux de ravalement devra s'inscrire dans la palette de couleurs et le guide de la ville figurant en annexe du présent règlement.

5 – Les clôtures :

Elles seront d'un modèle simple, sans décoration inutile et devront respecter les prescriptions prévues en annexe.

Pour la clôture située en limite du poste source ERDF, il sera autorisé une hauteur maximale de 5 mètres, dans la mesure où l'ouvrage engendre un affaiblissement acoustique.

En secteur UDb, par exception à cette règle, l'enceinte du Domaine de Grandchamp initialement en pierre de pays devra être obligatoirement entretenue ou restaurée dans son aspect et sa hauteur d'origine. La hauteur des portes d'entrée du Domaine pourra être supérieure au minimum imposé.

6 – Les antennes paraboliques et autres dispositifs de captage :

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de captage devront être le moins visibles possible dans le paysage proche et lointain. Elles ne devront pas être visibles de la voie publique. Leur installation ne devra pas dépasser la hauteur maximale autorisée.

7 – Les loggias, balcons, terrasses :

La fermeture des loggias, balcons et terrasses, dans le cas d'un immeuble collectif devra être étudiée globalement.

8 – Protection du bâti patrimonial :

Servitude patrimoniale



Les constructions situées dans le périmètre de protection patrimoniale annexé au présent règlement sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement dudit document et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et / ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdits ou encadrés par les règles de protection patrimoniale de la servitude d'utilité publique annexée au présent règlement.

Murs de clôtures

Au sein des périmètres de protection patrimoniale, la démolition des murs de clôtures repérés au document graphique réglementaire est interdite.

Bâtiments remarquables

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme et le document de protection patrimoniale annexé est autorisée, dans les seuls cas suivants :
 - Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
 - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.
- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
 - qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire par une étoile de couleur rouge, et sont listés dans l'annexe du règlement.

En secteur UDb-1 :

La partie centrale du château et le pavillon d'entrée doivent être maintenus à l'identique. Les ailes du château pourront être démolies ou modifiées mais à condition de ne pas nuire au caractère d'ensemble des bâtiments et à la qualité du site. Toute autre modification ou toute nouvelle construction devra être traitée en respectant le caractère esthétique et architectural de ce secteur.

Les ravalements devront se rapprocher au maximum du traitement d'origine.

9 – Capteurs solaires :

L'intégration de capteurs solaires dans les constructions devra satisfaire aux exigences suivantes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble
- Rechercher une composition qui s'appuie sur des lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, acrotère....), sur le rythme et les dimensions des percements

- Encastrer les panneaux solaires dans l'épaisseur de la couverture si la solution pose en toiture est retenue
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant

Article UD12 : Stationnement

1 – Dispositions générales :

Conformément à l'article L.135-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Les dimensions des places de stationnement seront conformes aux normes en vigueur et celles des accès permettront une maniabilité aisée.

HABITATION	
Normes plancher véhicules motorisés	2 places par logement créé et 1,5 place pour les constructions de 2 logements et plus.
Normes plancher cycles	Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur. Pour tout nouvel habitat collectif : 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
BUREAUX	
Normes plafond véhicules motorisés	1 place par tranche 60 m ² de surface de plancher
Normes plancher cycles	1,50 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1 500 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
COMMERCE – ARTISANAT	
Normes plancher véhicules motorisés	Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité inférieure ou égale à 150 m ² : il ne sera pas exigé de places de stationnement. Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 150 m ² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur).
Normes plancher cycles	Pour les établissements dont la surface de plancher excède 150 m ² , il sera exigé a minima 1,50 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher. Pour les activités et commerces de plus de 500 m ² de SHON, il sera exigé, en plus, à minima une place pour dix employés.
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 150 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
INDUSTRIE – ENTREPOT	
Normes plancher véhicules motorisés	1 place de stationnement par 80 m ² de surface de plancher
Normes plancher cycles	1.5% de la surface de plancher
Aires de livraisons internes	une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
HEBERGEMENT HOTELIER – RESTAURANT	

Accusé de réception en préfecture
078-217804814-20241218-24-6-20-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Normes plancher véhicules motorisés	Une place de stationnement pour 2 chambres. Une place de stationnement pour 5 m ² de salle de restaurant
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 150 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
SERVICES PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	
Normes plancher véhicules motorisés	<u>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics</u> Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet. Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature de l'établissement, de sa situation géographique, de son type d'affectation, de la fréquentation attendue, des possibilités de stationnement existantes à proximité. Cet examen pourra aboutir à ne pas exiger l'aménagement de places de stationnement. <u>Pour les constructions privées d'intérêt collectif</u> Il sera exigé 2 places de stationnement automobile par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
Normes plancher cycles	Pour les établissements scolaires, il sera exigé une place pour huit à douze élèves.

2 – Stationnements en sous-sol

Pour les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher, 50% des espaces de stationnement doivent être réalisés en sous-sol. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif.

En cas d'opération de réhabilitation y compris celles entraînant un changement de destination, les espaces de stationnement en sous-sol ne sont pas imposés.

Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

3 – Modalités d'application

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme : en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les besoins sont calculés en tenant compte des normes applicables à chaque destination.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de place de stationnement exigé ne correspond pas à un nombre entier, il convient de l'arrondir à l'unité supérieure dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

A noter : Le Code de l'urbanisme fixe des contraintes et exigences particulières pour les constructions situées dans le périmètre de 500m autour des gares de transports en commun. Une annexe spécifique du règlement

cartographie ces périmètres.

Article UD13 : Espaces libres et plantations

- **Règle qualitative :**

Plantations : Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de nature à rétablir l'équilibre végétal.

L'expression espaces libres désigne les espaces non bâtis, libres de constructions en élévation

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées sur le plan paysager.

– Pourcentage d'espaces verts

	UDa	UDb	UDb-1
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés	50 %	75 %	75 %
dont % minimum des espaces verts devant être aménagée en jardin de pleine terre	100 %	75 %	75 %

Dispositions particulières

Les circulations piétonnes, si elles sont traitées avec des revêtements perméables, pourront être comptabilisées dans le pourcentage d'espaces verts.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Les haies ne devront pas être systématiquement plantées de thuyas. Des essences du type arbres fruitiers, aubépines, noisetiers, lilas, ... sont conseillées. Il est également recommandé de choisir des végétaux de même espèce ou de même allure pour une même haie.

- **Cas particuliers :**

1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme).
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres

lorsqu'ils sont :

- Arbres dangereux, chablis ou morts ;
- Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

2 – Les espaces paysagers protégés et les cœurs d'îlot repérés au titre des articles L.151-23 et L.151-18 du Code de l'urbanisme, délimités sur le document graphique annexé

Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : tels que l'aménagement de sentier, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc..... Dans ces mêmes conditions l'aménagement de places de stationnement non couvertes, réalisées avec des revêtements perméables et limitées à 15 m² maximum, peut être autorisé si aucune solution alternative ne peut être trouvée sur la parcelle, en dehors du cœur d'îlot. »

3 – Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe du présent règlement présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus et les constructions ne devront pas compromettre leur état sanitaire par la coupe de racines.

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS

Article UD15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur

Accusé de réception en préfecture
178-217804814-20241218-24-6-20-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Dans les cas où le document de protection patrimoniale ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Article UD16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

Zone UE

Caractère de la zone :

La zone UE correspond aux tissus résidentiels pavillonnaires du quartier Cité, s'inscrivant dans un cadre paysager particulier à conserver.

La zone est divisée en quatre sous-secteurs (UEa, UEb, UEc) qui se distinguent par des règles particulières eu égard à la qualité paysagère du site.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts ;
- Les dépôts non couverts de déchets, matériaux, matériels, ferrailles, machines, combustibles solides ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et caravanes, le stationnement de caravanes isolées sauf si le stationnement a lieu dans les bâtiments et remises, et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Toutes constructions à usage d'activités (commerce, industrie, bureaux, entrepôts, etc.) de quelque nature que ce soit.

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

Espaces paysagers protégés et cœur d'îlot

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » et « Cœur d'îlot » sont interdites toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article UE2.

Article UE2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

Sont admises, les occupations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont applicables aux constructions situées dans des secteurs affectés par le bruit tels que définis en annexe et sur le plan concerné.
- Dans le périmètre de protection des zones à risques liées aux inondations (secteurs B – Ru de Buzot) tel qu'il figure au plan des servitudes, les dispositions particulières mentionnées à l'annexe I devront être respectées.
- Dans le périmètre du P.P.R.I, tel qu'il figure au plan des servitudes, le règlement du P.P.R.I devra être respecté.
- Dans le périmètre de protection de la nappe d'eau de Croissy, les dispositions particulières mentionnées à la D.U.P. figurant en annexe, devront être respectées.
- Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « cœur d'îlot » seront seulement admises les abris de jardin, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol et 2 mètres de hauteur au faîtage et dans la mesure où aucun arbre n'est abattu.
- En zones UEb et UEc, sont autorisées les piscines à condition qu'elles soient enterrées et non couvertes, et ce même en-dehors de la zone constructible figurant au document graphique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. ;
- être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et ne pas nuire à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie ou la voie la plus



circulation sera la moindre.

Les accès de véhicules devront tenir compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et voies piétonnes.

Pour les activités autorisées, des conditions particulières d'accès pourront être imposées (dimensions, emplacement....) selon le type d'activités et la fréquentation prévisible.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les conditions techniques applicables aux voies privées desservant des logements sont les suivantes :

- Voies ne desservant qu'un seul logement : 4 mètres de largeur minimum carrossable.
- Voies desservant de 2 à 10 logements : largeur de la plate-forme de 6 mètres minimum, avec une chaussée de 4 mètres minimum.
- Voies desservant plus de 10 logements : largeur de la plate-forme de 8 mètres minimum, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Des largeurs inférieures pourront être autorisées, si les voies d'accès sont en sens unique sans pouvoir descendre en-dessous de 4 mètres.

En cas d'extension de logements existants, si la largeur de la voie existante est inférieure aux normes ci-dessus, l'extension pourra être acceptée.

Dans les 3 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente des rampes d'accès ne sera pas supérieure à 10%, sauf impossibilité technique majeure.

Article UE4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

Les dispositions relatives à l'admissibilité des eaux (eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques et eaux pluviales) dans les réseaux d'assainissement sont celles du Règlement communal d'assainissement, annexé au présent règlement.

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité, l'assainissement individuel peut être admis. Dans ce cas, il peut faire l'objet de prescriptions particulières conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité – Téléphone - Câblage et autres réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, les réseaux de chauffage urbain, de distribution d'eau, d'énergie (électricité, gaz, etc.), de télécommunication (téléphone, câble, etc.) doivent être enfouis, sauf impossibilité technique.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

Article UE5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

1 – UEb et UEc : Les constructions devront respecter les emprises constructibles reportées au plan. Elles seront implantées :

- UEb : retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, pas d'implantation au-delà de 25 mètres à compter du même alignement ;
- UEc : retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, pas d'implantation au-delà de 20 mètres à compter du même alignement.

Dans le reste de la zone, les constructions devront être réalisées à 5 mètres au moins de l'alignement.

2 – Les extensions* pourront être édifiées au même alignement que la construction principale déjà existante.

Pour rappel la définition de l'Extension s'entend par : l'agrandissement de constructions existantes, sous réserve

que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

3 – Les nouvelles constructions seront implantées en long-pan, présentant un mur gouttereau parallèle à la voie, conformément à l'article UE11.

4 – Les constructions annexes à usage de garage pourront être implantées à l'alignement.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, sera acceptée dans les marges de reculement, et ce dans une limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le document de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers, soit un minimum de 1,40 mètre de passage.

Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 –Les constructions doivent être distantes des limites séparatives. Les constructions doivent respecter une distance (L) mesurée en tout point de la construction jusqu'à la limite séparative, et prise perpendiculairement à la façade. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade avec un minimum de 6 mètres.

Façades :

Chacune des faces verticales en élévation (à l'exclusion des parties enterrées) d'un bâtiment. On distingue la façade principale, la façade arrière, et les façades latérales. La toiture, dès lors qu'elle présente une pente supérieure à 60° sera considérée comme faisant partie de la façade. Les lucarnes offrant une baie verticale sur la toiture sont considérées comme des façades pour l'application des articles 7 et 8 du règlement

La hauteur de la façade se mesure à l'égout de la construction. Pour les murs pignons uniquement, la hauteur au faîtage est retenue. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus haut du brisis.

$$L \geq H/2 \text{ avec } L \geq 6 \text{ m}$$

Elle est réduite pour les façades ne comportant pas de baies sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

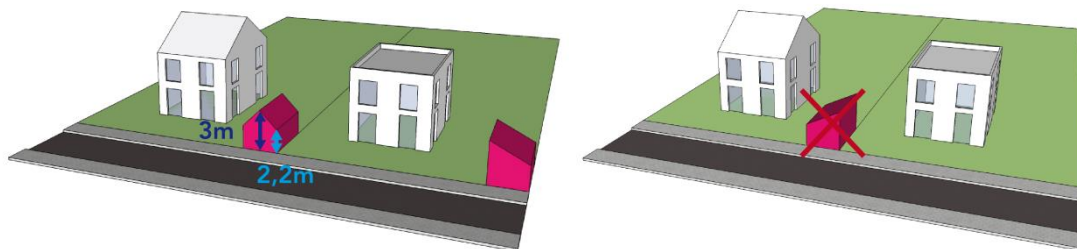
$$L \geq H/2 \text{ avec } L \geq 4 \text{ m}$$

Baie : Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une en façade (arcade, fenêtre, porte fenêtre, etc.)

Ne constitue pas une baie, pour le calcul des retraits :

- une ouverture sur une toiture en pente ou en façade, si elle située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher jusqu'à l'allège de la baie.
- une porte non vitrée.
- un jour de souffrance.
- un dispositif d'éclairage composé de verre opaque monté sur châssis fixe.
- une ouverture lorsqu'elle assure l'éclairage des pièces d'une surface inférieure à 9 m² telles que cuisine, salle de bain, WC.

2 – Les constructions annexes à usage de garage ou d’abri de jardin peuvent être implantés en limite séparative sous réserve que la ligne de faîtage ne soit pas implantée en limite séparative.



Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être implantées de telle sorte que la distance entre elles soient égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

$$L \geq H \text{ avec } L \geq 4 \text{ m}$$

Cette distance est réduite de moitié lorsque la façade considérée ne comporte pas de baies. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

$$L \geq H/2 \text{ avec } L \geq 4 \text{ m}$$

2 – Pour les bâtiments annexes (garages et abris de jardin), il n’est pas fait application de l’article UE8.

Dispositions particulières

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

Travaux d’isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l’objet d’une isolation thermique par l’extérieur, l’implantation des matériaux d’isolation, finition extérieure comprise, sera acceptée nonobstant les règles mentionnées ci-dessus dans la limite de 30 centimètres d’épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s’applique pas en cas d’interdiction d’isolation thermique par l’extérieur portée par le document de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Article UE9 : Emprise au sol des constructions

1 – L’emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder :

- UEa : 20% de la superficie du terrain ;
- UEb, UEc, UEd : 15% de la superficie du terrain.

2 – En secteurs UEb et UEc, les constructions respecteront les emprises constructibles définies au plan réglementaire. Des dispositions différentes peuvent être autorisées en cas d’extension des constructions, dans la limite d’une extension de 30% de la surface de plancher existante, applicable une fois à la date d’approbation du PLU et sous réserve de respecter les autres règles relatives à la zone, définies aux articles UE6, UE7, UE8, UE10

et UE13.

3 – Constructions annexes :

Sous réserve du respect des dispositions précédentes, l'emprise au sol maximale des constructions annexes, lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, est limitée à :

- S'il s'agit d'un garage : 15 m² ;
- S'il s'agit d'un abri de jardin : 9 m².

Dispositions particulières

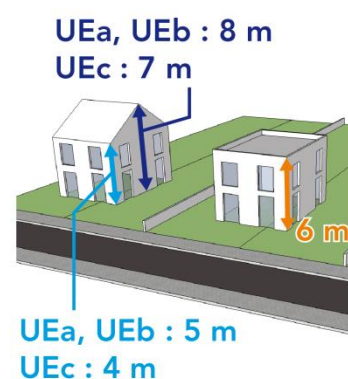
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE10 : Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol, au point le plus bas de la construction et jusqu'au sommet du bâtiment. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est comptée à partir du niveau du sol naturel en tout point de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- UEa : 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère ;
- UEb : 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère ;
- UEc : 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère.



3 – Constructions annexes :

La hauteur maximale des constructions annexes (garages et abris de jardin), lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, est limitée à :

- S'il s'agit d'un garage : 2,2 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3 mètres au faîtage ;
- S'il s'agit d'un abri de jardin : 2 mètres au faîtage.

Rappel : Dans le périmètre couvert par le P.P.R.I., les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues), référencées sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au PLU, majorées de 0,20 mètre, soit 26,79 mètres NGF.

Travaux d'isolation thermique et acoustique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Article UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

La réalisation ou la restauration de constructions doit tenir compte des prescriptions architecturales exposées en annexe du présent règlement.

Les nouvelles constructions seront implantées en long-pan, présentant un mur gouttereau parallèle à la voie

La réduction des hauteurs maximales pourra être imposée afin de maintenir l'unité architecturale du secteur.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel conséquent, susceptible de dénaturer l'environnement paysager sont interdits.

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

L'aspect architectural des constructions devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. De même, les annexes ou dépendances (abri de jardin ...) devront être en harmonie avec l'existant.

Les éléments techniques (cages d'ascenseur, ventilation mécanique contrôlée,...) devront s'intégrer s'insérer harmonieusement dans la construction.

Les dépendances (garages, remises, abri de jardin ...), si elles sont accolées au bâtiment existant seront réalisées, dans la mesure du possible, en matériaux identique à ceux de la construction principale.

2 – Façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, etc. est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre.

Si les divers percements dans les immeubles bordant la rue sont à dominante verticale, il peut être imposé cette même dominante verticale pour les percements de l'immeuble à construire.

Si dans la rue ou l'îlot, un matériau de façade est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, ...) est interdite sauf condition particulière de dégradation.

Le percement ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade. La création d'une vitrine d'un seul tenant qui dépasse les limites séparatives d'immeubles est interdite.

La charnière entre la façade sur rue et son retour à l'intérieur de l'îlot devra être traitée en harmonie avec la façade principale.

3 – Toitures :

Dans le cas de construction avec des toitures à pentes, les pentes devront être parallèles à la rue.

L'encombrement des lucarnes n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.



Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordantes sur les pignons.

4 – Couleurs et ravalement :

Le choix des couleurs et des matériaux de ravalement devra s'inscrire dans la palette de couleurs et le guide de la ville figurant en annexe du présent règlement.

5 – Les clôtures :

Elles seront d'un modèle simple, sans décoration inutile et devront respecter les prescriptions prévues en annexe. 6 – Les antennes paraboliques et autres dispositifs de captage :

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de captage devront être le moins visibles possible dans le paysage proche et lointain. Elles ne devront pas être visibles de la voie publique. Leur installation ne devra pas dépasser la hauteur maximale autorisée.

6 – Protection du bâti patrimonial :

Servitude patrimoniale

Les constructions situées dans le périmètre de protection patrimoniale annexé au présent règlement sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement dudit document et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et / ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdits ou encadrés par les règles de protection patrimoniale de la servitude d'utilité publique annexée au présent règlement.

Murs de clôtures

Au sein des périmètres de protection patrimoniale, la démolition des murs de clôtures repérés au document graphique réglementaire est interdite.

Bâtiments remarquables

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme et le document de protection patrimoniale annexé est autorisée, dans les seuls cas suivants :
 - Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
 - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.
- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
 - qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire par une étoile de couleur rouge, et sont listés dans l'annexe du règlement.

7 – Capteurs solaires

L'intégration de capteurs solaires dans les constructions devra satisfaire aux exigences suivantes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble
- Rechercher une composition qui s'appuie sur des lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, acrotère....), sur le rythme et les dimensions des percements
- Encastrer les panneaux solaires dans l'épaisseur de la couverture si la solution pose en toiture est retenue
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant

Article UE12 : Stationnement

1 – Dispositions générales :

Conformément à l'article L.135-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Les dimensions des places de stationnement seront conformes aux normes en vigueur et celles des accès permettront une maniabilité aisée.

HABITATION	
Normes plancher véhicules motorisés	2 places par logement créé pour les constructions de 1 logement et 1 place par tranche de 75 m ² de SDP pour les constructions de 2 logements et plus.
Normes plancher cycles	Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur. Pour tout nouvel habitat collectif : 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
SERVICES PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	
Normes plancher véhicules motorisés	<u>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics</u> Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet. Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature de l'établissement, de sa situation géographique, de son type d'affectation, de la fréquentation attendue, des possibilités de stationnement existantes à proximité. Cet examen pourra aboutir à ne pas exiger l'aménagement de places de stationnement. <u>Pour les constructions privées d'intérêt collectif</u> Il sera exigé 2 places de stationnement automobile par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
Normes plancher cycles	Pour les établissements scolaires, il sera exigé une place pour huit à douze élèves.

2 – Stationnements en sous-sol

Pour les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher, 50% des espaces de stationnement doivent être réalisés en sous-sol. Cette disposition ne s’applique aux constructions d’intérêt collectif.

En cas d’opération de réhabilitation y compris celles entraînant un changement de destination, les espaces de stationnement en sous-sol ne sont pas imposés.

3 – Modalités d’application

En application de l’article L151-33 du Code de l’urbanisme : en cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur le constructeur peut se dégager de ses obligations s’il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu’un bâtiment comporte plusieurs destinations, les besoins sont calculés en tenant compte des normes applicables à chaque destination.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de place de stationnement exigé ne correspond pas à un nombre entier, il convient de l’arrondir à l’unité supérieure dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

A noter : Le Code de l’urbanisme fixe des contraintes et exigences particulières pour les constructions situées dans le périmètre de 500m autour des gares de transports en commun. Une annexe spécifique du règlement cartographie ces périmètres.

Article UE13 : Espaces libres et plantations

- Règle qualitative :

Plantations : Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de nature à rétablir l’équilibre végétal.

L’expression espaces libres désigne les espaces non bâtis, libres de constructions en élévation.

- Pourcentage d’espaces verts

	UEa	UEb	UEc
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés.	70 %	75 %	75 %
dont % minimum des espaces verts devant être aménagée en jardin de pleine terre	100 %	100 %	100 %

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées sur le plan paysager.

Dispositions particulières

Les circulations piétonnes, si elles sont traitées avec des revêtements perméables, pourront être comptabilisées dans le pourcentage d'espaces verts.

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

- **Cas particuliers :**

1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L.113-2 et suivants du code de l'Urbanisme).
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Arbres dangereux, chablis ou morts ;
- Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

2 – Les espaces paysagers protégés et les cœurs d'îlot repérés au titre des articles L.151-23 et L.151-18 du Code de l'urbanisme, délimités sur le document graphique annexé

Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : tels que l'aménagement de sentier, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc..... Dans ces mêmes conditions l'aménagement de places de stationnement non couvertes, réalisées avec des revêtements perméables et limitées à 15 m² maximum, peut être autorisé si aucune solution alternative ne peut être trouvée sur la parcelle, en dehors du cœur d'îlot. »

3 – Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe du présent règlement présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute coupe de taille ou

d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

D'une manière générale, Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS

Article UE15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Dans les cas où le document de protection patrimoniale ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Article UE16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

Zone UX

Caractère de la zone :

La zone UX est une zone urbaine à vocation principalement économique.

Elle est divisée en trois sous-secteurs :

- UXa qui couvre le Technoparc ;
- UXb qui concerne d'autres secteurs d'activité plus spécifiques.
- UXc qui concerne le secteur du poste source Enedis

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- Les dispositions réglementaires du secteur UXb ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

Article UX1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts ;
- Les dépôts non couverts de déchets, matériaux, matériels, ferrailles, machines, combustibles solides ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et caravanes, le stationnement de caravanes isolées sauf si le stationnement a lieu dans les bâtiments et remises, et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

Espaces paysagers protégés et cœur d'îlot

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » et « Cœur d'îlot », sont interdites toutes les

constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article UX2.

Article UX2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

- Sont admises, les occupations du sol suivantes : Constructions à usage de bureaux ou de services ;
- Constructions à usage d'activités commerciales, industrielles, artisanales, à condition de ne pas engendrer de nuisances et pollutions ;
- Constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements et services de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont applicables aux constructions situées dans des secteurs affectés par le bruit tels que définis en annexe et sur le plan concerné.
- Dans le périmètre de protection des zones à risques liées aux inondations (secteurs B – Ru de Buzot) tel qu'il figure au plan des servitudes, les dispositions particulières mentionnées à l'annexe I devront être respectées.
- Dans le périmètre du P.P.R.I, tel qu'il figure au plan des servitudes, le règlement du P.P.R.I devra être respecté.
- Dans le périmètre de protection de la nappe d'eau de Croissy, les dispositions particulières mentionnées à la D.U.P. figurant en annexe, devront être respectées.
- Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « cœur d'îlot » seront seulement admises les abris de jardin, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol et 2 mètres de hauteur au faîtage et dans la mesure où aucun arbre n'est abattu.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. ;

- être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et ne pas nuire à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès de véhicules devront tenir compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre éléments de mobilier urbain.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et voies piétonnes.

Pour les activités autorisées, des conditions particulières d'accès pourront être imposées (dimensions, emplacement...) selon le type d'activités et la fréquentation prévisible. Le permis de construire pourra être refusé si le flux des véhicules généré par l'activité envisagée, est de nature à rendre dangereux les accès et les sorties des véhicules.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les conditions techniques applicables aux voies privées desservant des logements sont les suivantes :

- Accès particulier : 4 mètres de largeur minimum carrossable.
- Accès secondaire : 8 mètres de largeur minimum carrossable.

Dans les 3 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente des rampes d'accès ne sera pas supérieure à 10%, sauf impossibilité technique majeure.

Article UX4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

Les dispositions relatives à l'admissibilité des eaux (eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques et eaux pluviales) dans les réseaux d'assainissement sont celles du Règlement communal d'assainissement, annexé au présent règlement.

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité, l'assainissement individuel peut être admis. Dans ce cas, il peut faire l'objet de prescriptions particulières conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité – Téléphone - Câblage et autres réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, les réseaux de chauffage urbain, de distribution d'eau, d'énergie (électricité, gaz, etc.), de télécommunication (téléphone, câble, etc.) doivent être enfouis, sauf impossibilité technique.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

Article UX5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

1 – Les constructions doivent respecter les marges de reculement portées au plan de zonage.

2 – Dans le reste du secteur, les constructions respecteront un retrait d'au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions pour le gardiennage, pourront être édifiées à l'alignement.

3 – Les constructions abritant des installations de pompages ou de forages ne sont pas soumises à l'article UX6.

4 – En UXa et UXb, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC), il n'est pas fait application de l'article UX6.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, sera acceptée dans les marges de reculement, et ce dans une

limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le document de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers, soit un minimum de 1,40 mètre de passage.

Article UX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UXa, les constructions doivent respecter une distance (L) mesurée en tout point de la construction jusqu'à la limite séparative, et prise perpendiculairement à la façade. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 mètres.

Façades :

Chacune des faces verticales en élévation (à l'exclusion des parties enterrées) d'un bâtiment. On distingue la façade principale, la façade arrière, et les façades latérales. La toiture, dès lors qu'elle présente une pente supérieure à 60° sera considérée comme faisant partie de la façade. Les lucarnes offrant une baie verticale sur la toiture sont considérées comme des façades pour l'application des articles 7 et 8 du règlement.

UXa : $L \geq H/2$ avec $L \geq 8$ m

En UXb et UXc, les constructions doivent respecter une distance (L) mesurée en tout point de la construction jusqu'à la limite séparative, et prise perpendiculairement à la façade. Cette distance doit être au moins égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 mètres.

UXb et UXc : $L \geq H$ avec $L \geq 8$ m

Article UX8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 6 mètres.

$L \geq 6$ m

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, sera acceptée nonobstant les règles mentionnées ci-dessus dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le document de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Pour les CINASPIC, il n'est pas fait application de l'article 8.



Article UX9 : Emprise au sol des constructions

1 – L’emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder :

- UXa : 50% de la superficie du terrain ;
- UXb : 40% de la superficie du terrain ;
- UXc : 40% de la superficie du terrain.

2 – En UXa et UXb, pour les bâtiments d’intérêt collectif, l’emprise au sol n’est pas réglementée.

Article UX10 : Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu’au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- UXa : 15 mètres au faîtage ou à l’acrotère ;
- UXb : 11 mètres au faîtage ou à l’acrotère ;
- UXc : 11 mètres au faîtage ou à l’acrotère.

Rappel : Dans le périmètre couvert par le P.P.R.I., les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues), référencées sur le Plan de Prévention des Risques d’Inondation annexé au PLU, majorées de 0,20 mètre.

Travaux d’isolation thermique et acoustique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l’objet d’une isolation thermique et/ou acoustique par l’extérieur, l’épaisseur des matériaux d’isolation, finition extérieure comprise, n’est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur dans la limite de 30 centimètres d’épaisseur supplémentaire.

Article UX11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales :

L’autorisation peut être refusée ou n’être accordée que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

La réalisation ou la restauration de constructions doit tenir compte des prescriptions architecturales exposées en annexe du présent règlement.

La réduction des hauteurs maximales pourra être imposée afin de maintenir l’unité architecturale du secteur.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel conséquent, susceptible de dénaturer l’environnement paysager sont interdits.

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

L'aspect architectural des constructions devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. De même, les annexes ou dépendances (abri de jardin ...) devront être en harmonie avec l'existant.

Les éléments techniques (cages d'ascenseur, ventilation mécanique contrôlée,...) devront s'insérer harmonieusement dans la construction.

Les dépendances (garages, remises, abri de jardin ...), si elles sont accolées au bâtiment existant seront réalisées, dans la mesure du possible, en matériaux identique à ceux de la construction principale.

2 – Façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, etc... est interdit. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre, etc... sont interdites.

Si les divers percements dans les immeubles bordant la rue sont à dominante verticale, il peut être imposé cette même dominante verticale pour les percements de l'immeuble à construire.

Si dans la rue ou l'îlot, un matériau de façade est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, ...) est interdite sauf condition particulière de dégradation.

Le percement ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade. La création d'une vitrine d'un seul tenant qui dépasse les limites séparatives d'immeubles est interdite.

La charnière entre la façade sur rue et son retour à l'intérieur de l'îlot devra être traitée en harmonie avec la façade principale.

3 – Toitures :

Les toitures à deux ou plusieurs pentes pourront être imposées.

L'encombrement des lucarnes n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordantes sur les pignons.

4 – Couleurs et ravalement :

Le choix des couleurs et des matériaux de ravalement devra s'inscrire dans la palette de couleurs et le guide de la ville figurant en annexe du présent règlement.

5 – Les clôtures :

Elles seront d'un modèle simple, sans décoration inutile et devront respecter les prescriptions prévues en annexe. Des adaptations pourront être néanmoins autorisées, pour tenir compte de la spécificité des activités.

6 – Les antennes paraboliques et autres dispositifs de captage :

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de captage devront être le moins visibles possible dans le paysage proche et lointain. Elles ne devront pas être visibles de la voie publique. Leur installation ne devra pas dépasser la hauteur maximale autorisée.

7 – Protection du bâti patrimonial :

Servitude patrimoniale

Les constructions situées dans le périmètre de protection patrimoniale annexé au présent règlement sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement dudit document et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et / ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdits ou encadrés par les règles de protection patrimoniale de la servitude d'utilité publique annexée au présent règlement.

Murs de clôtures

Au sein des périmètres de protection patrimoniale, la démolition des murs de clôtures repérés au document graphique réglementaire est interdite.

Bâtiments remarquables

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme et le document de protection patrimoniale annexé est autorisée, dans les seuls cas suivants :
 - Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
 - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.
- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
 - qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire par une étoile de couleur rouge, et sont listés dans l'annexe du règlement.

8 – Capteurs solaires :

L'intégration de capteurs solaires dans les constructions devra satisfaire aux exigences suivantes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble
- Rechercher une composition qui s'appuie sur des lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, acrotère....), sur le rythme et les dimensions des percements
- Encastrer les panneaux solaires dans l'épaisseur de la couverture si la solution posée en toiture est

retenue

- Privilégier une insertion discrète avec l'existant

Article UX12 : Stationnement

1 – Dispositions générales :

Conformément à l'article L.135-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Les dimensions des places de stationnement seront conformes aux normes en vigueur et celles des accès permettront une maniabilité aisée.

HABITATION	
Normes plancher véhicules motorisés	1 place par logement créé
Normes plancher cycles	Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur. Pour tout nouvel habitat collectif : 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
BUREAUX	
Normes plafond véhicules motorisés	1 place par tranche 60 m ² de surface de plancher
Normes plancher cycles	1,50 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1 500 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
COMMERCE – ARTISANAT	
Normes plancher véhicules motorisés	Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité inférieure ou égale à 150 m ² : il ne sera pas exigé de places de stationnement. Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 150 m ² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur).
Normes plancher cycles	Pour les établissements dont la surface de plancher excède 150 m ² , il sera exigé a minima 1,50 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher. Pour les activités et commerces de plus de 500 m ² de SHON, il sera exigé, en plus, à minima une place pour dix employés.
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 150 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
INDUSTRIE – ENTREPOT	
Normes plancher véhicules motorisés	1 place de stationnement par 80 m ² de surface de plancher
Normes plancher cycles	1.5% de la surface de plancher
Aires de livraisons internes	une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée

HEBERGEMENT HOTELIER – RESTAURANT	
Normes plancher véhicules motorisés	Une place de stationnement pour 2 chambres. Une place de stationnement pour 5 m ² de salle de restaurant
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 150 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum doit être réalisée
SERVICES PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	
Normes plancher véhicules motorisés	<u>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics</u> Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet. Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature de l'établissement, de sa situation géographique, de son type d'affectation, de la fréquentation attendue, des possibilités de stationnement existantes à proximité. Cet examen pourra aboutir à ne pas exiger l'aménagement de places de stationnement.
Normes plancher cycles	Pour les établissements scolaires, il sera exigé une place pour huit à douze élèves.

2 – Stationnements en sous-sol

Pour les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher, 50% des espaces de stationnement doivent être réalisés en sous-sol. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif.

En cas d'opération de réhabilitation y compris celles entraînant un changement de destination, les espaces de stationnement en sous-sol ne sont pas imposés.

3 – Modalités d'application

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme : en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les besoins sont calculés en tenant compte des normes applicables à chaque destination.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de place de stationnement exigé ne correspond pas à un nombre entier, il convient de l'arrondir à l'unité supérieure dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

A noter : Le Code de l'urbanisme fixe des contraintes et exigences particulières pour les constructions situées dans le périmètre de 500m autour des gares de transports en commun. Une annexe spécifique du règlement cartographie ces périmètres.

Article UX13 : Espaces libres et plantations

- **Règle qualitative :**

Les marges d'isolement par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres et d'arbustes.

Plantations : Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de nature à rétablir l'équilibre végétal.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées sur le plan paysager.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Dispositions particulières

Les circulations piétonnes, si elles sont traitées avec des revêtements perméables, pourront être comptabilisées dans le pourcentage d'espaces verts.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Pourcentage d'espaces verts

	UXa	UXb	UXc
% minimum de la surface du terrain devant être traitée en espaces végétalisés	30%	30 %	30%

- **Cas particuliers :**

1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme).
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Arbres dangereux, chablis ou morts ;
- Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

2 – Les espaces paysagers protégés et les cœurs d’îlot repérés au titre des articles L.151-23 et L.151-18 du Code de l’urbanisme, délimités sur le document graphique annexé

Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l’abattage d’arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur: tels que l’aménagement de sentier, l’installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc....

3 – Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe du présent règlement présentent un intérêt tant d’un point de vue esthétique et paysager qu’écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l’urbanisme. Tout abattage d’arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d’élagage même réduite sur la ramure d’un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l’objet d’une déclaration préalable.

D’une manière générale, Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

Article UX14 : Coefficient d’occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS

Article UX15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Dans les cas où le document de protection patrimoniale ne l’interdit pas, l’isolation par l’extérieur sera favorisée tout en privilégiant l’animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Article UX16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

Zone UM

Caractère de la zone :

La zone UM est la zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

Article UM1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts ;
- Les dépôts non couverts de déchets, matériaux, matériels, ferrailles, machines, combustibles solides ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et caravanes, le stationnement de caravanes isolées sauf si le stationnement a lieu dans les bâtiments et remises, et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de service, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC), activités autre que celles autorisées dans l'article UM2.

Article UM2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

Sont admises, les occupations du sol suivantes :

- Les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaires réalisés par l'exploitant ou ses clients.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UM3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. ;
- être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et ne pas nuire à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès de véhicules ne devront pas être placés en face des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et voies piétonnes.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Article UM4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

Les dispositions relatives à l'admissibilité des eaux (eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques et eaux pluviales) dans les réseaux d'assainissement sont celles du Règlement communal d'assainissement, annexé au présent règlement.



1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité, l'assainissement individuel peut être admis. Dans ce cas, il peut faire l'objet de prescriptions particulières conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité – Téléphone - Câblage et autres réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, les réseaux de chauffage urbain, de distribution d'eau, d'énergie (électricité, gaz, etc.), de télécommunication (téléphone, câble, etc.) doivent être enfouis, sauf impossibilité technique.

Article UM5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UM6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

Toutes les constructions, autres que celles indispensables aux fonctionnements du Service Public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées selon les dispositions prévues pour les zones adjacentes.

Article UM7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Selon zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du Service Public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Article UM8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les implantations devront répondre aux besoins de l'exploitant.

Article UM9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Article UM10 : Hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur relative

a - Sur voie

Selon zones adjacentes, pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du Service Public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

b - Sur limites séparatives

Selon zones adjacentes, pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du Service Public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

2 – Hauteur absolue

Elle est limitée selon les dispositions prévues pour les zones adjacentes.

Toutefois, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations de l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'exigent.

Article UM11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Matériaux :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

2 – Enduits et peinture :

Selon zones adjacentes, pour les constructions autres que celles dont l'aspect est commandé par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers. Ils devront s'inspirer de la palette de couleurs prévue en annexe.

3 – Couvertures et toitures :

Selon zones adjacentes, pour les constructions autres que celles dont l'aspect est commandé par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

4 – Clôtures :

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité. Elles devront s'inspirer des types de clôtures prévus en annexe.

Article UM12 : Stationnement

Conformément à l'article L.135-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

- Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du Chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements, des aires de stationnements suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part et des véhicules du personnel d'autre part. Ces aires de stationnement doivent être au moins égales à la moitié de la surface de plancher construite.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé une aire de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), il sera aménagé une aire de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme : en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

***A noter :** Le Code de l'urbanisme fixe des contraintes et exigences particulières pour les constructions situées dans le périmètre de 500m autour des gares de transports en commun. Une annexe spécifique du règlement cartographie ces périmètres.*

Article UM13 : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de nature et de taille équilibrées.

végétal.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées sur le plan paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Toutefois, ces dispositions devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UM14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS

Article UM15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Dans les cas où le document règlement de protection patrimoniale ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions de protection patrimoniale annexé au présent règlement.

Article UM16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.



Zone N

Caractère de la zone :

La zone N correspond aux espaces naturels existants, à maintenir en raison de leurs qualités paysagères et environnementales. Cette zone est divisée en deux sous-secteurs :

- Secteur N qui correspond aux parties inconstructibles : il couvre les secteurs concernés par des périmètres de protection spécifique (ZNIEFF, site classé), les parcelles au pied des terrasses, l'île Corbière ;
- Secteur Na qui comprend les sites de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) pouvant accueillir certaines constructions sous condition : le stade, le cimetière, le parc Corbière.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- Les dispositions réglementaires de la zone N ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

Sont également interdits à l'exception de ce qui est autorisé en N2 :

- les changements de destination et d'affectation des constructions existantes
- les abris de jardins quels qu'en soient les matériaux, les dimensions, etc.
- les terrains de camping et de caravanes
- les décharges, affouillement et les ouvertures de carrières, les extensions de carrières

Article N2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

Sont admises, les occupations du sol suivantes :

- L'amélioration des constructions existantes.
- Les clôtures telles qu'elles sont définies aux articles 11 et 13.

Dans le secteur Na :

- les appontements, les garages à bateaux, les constructions sportives et celles nécessaires pour l'entretien et le gardiennage,
- les constructions de caveaux et de monuments funéraires,
- la construction des bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation du cimetière (maison de gardien, bureau, dépôt, local d'exposition de matériel funéraire et de fleurs, ...), dans la limite de 500 m² de surface de plancher.
- les constructions et installations liées à l'entretien, à l'exploitation et à l'animation du Parc Corbière, dans la limite de 500 m² de surface de plancher.
- les bassins de rétention de l'eau, les installations de pompage et les constructions qui y sont liées dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans le périmètre de protection des zones à risques liées aux inondations (secteurs B – Ru de Buzot) tel qu'il figure au plan des servitudes, les dispositions particulières mentionnées à l'annexe I devront être respectées.
- Dans le périmètre du P.P.R.I, tel qu'il figure au plan des servitudes, le règlement du P.P.R.I devra être respecté.
- Dans le périmètre de protection de la nappe d'eau de Croissy, les dispositions particulières mentionnées à la D.U.P. figurant en annexe, devront être respectées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et assurer notamment une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées par une voie dotée d'une bonne viabilité.

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobile), doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.



Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets

Sans objet.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées

En secteur Na, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait. Dans le parc Corbière, elles devront être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement.

Dispositions particulières

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

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être distantes des limites séparatives. Les constructions doivent respecter une distance (L) mesurée en tout point de la construction jusqu'à la limite séparative, et prise perpendiculairement à la façade. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 mètres.

Façades :

Chacune des faces verticales en élévation (à l'exclusion des parties enterrées) d'un bâtiment. On distingue la façade principale, la façade arrière, et les façades latérales. La toiture, dès lors qu'elle présente une pente supérieure à 60° sera considérée comme faisant partie de la façade. Les lucarnes offrant une baie verticale sur la toiture sont considérées comme des façades pour l'application des articles 7 et 8 du règlement

La hauteur est prise à l'égout de la construction. Pour les murs pignons uniquement, la hauteur au faîtage est retenue. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus haut du brisis.

N : $L \geq H$ avec $L \geq 8$ m

Na : $L \geq H$ avec $L \geq 5$ m

En secteur N, elle est réduite pour les façades ne comportant pas de baies sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

N : $L \geq H/2$ avec $L \geq 4$ m

Baie : Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une en façade (arcade, fenêtre, porte fenêtre, etc.). Ne constitue pas une baie, pour le calcul des retraits :

- une ouverture sur une toiture en pente ou en façade, si elle située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher jusqu'à l'allège de la baie.

- une porte non vitrée.
- un jour de souffrance.
- un dispositif d'éclairage composé de verre opaque monté sur châssis fixe.
- une ouverture lorsqu'elle assure l'éclairage des pièces d'une surface inférieure à 9 m² telles que cuisine, salle de bain, WC.

Dispositions particulières

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

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En secteur Na, la distance d'une façade par rapport au point le plus bas d'un autre bâtiment devra être au moins égale à 6 mètres.

Dispositions particulières

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

Article N9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur Na, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

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

Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En secteur N, seules sont autorisées les clôtures délimitant les parcelles bâties, la hauteur ne peut dépasser 1,80 mètre.

En secteur Na, les clôtures sont admises, leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres.

Article N12 : Stationnement

Sans objet.



Article N13 : Espaces libres et plantations

1 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L.113-2 et suivants du code de l'Urbanisme).
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Arbres dangereux, chablis ou morts ;
- Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

2 – Les espaces paysagers protégés et les cœurs d'îlot repérés au titre des articles L.151-23 et L.151-18 du Code de l'urbanisme, délimités sur le document graphique annexé

Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur: tels que l'aménagement de sentier, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc....

3 – Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe du présent règlement présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

D'une manière générale, Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

4 – Divers

La hauteur maximum des plantations ne devra dépasser en aucun cas la cote de base du mur de soutènement de la Terrasse, de manière à laisser visible de la vallée de la Seine, la totalité du monument.

Les potagers ne sont admis qu'au-delà de la limite de 50 mètres par rapport à la Terrasse. Ceux-ci seront clôturés par des haies vives à feuilles persistantes, dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre à l'exclusion de tout autre système de clôture.

Entre cette limite de 50 mètres et la Terrasse, les potagers et les vergers sont formellement interdits. Cette zone de protection devra être soigneusement entretenue de façon à éviter tout envahissement de végétation parasite et être maintenue en pré, et entretenue comme tel.

Dans le secteur Na, les espaces libres devront être plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 : AUTRES DISPOSITIONS

Article N15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Article N16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Sans objet.