



Plan Local d'Urbanisme



5.a – Règlement

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2015

Révision arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2016

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 28 juin 2017

Le Maire

Grégoire Dublineau



I. DISPOSITIONS GENERALES..... p 2

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... p 8

Zone UA..... p 9

Zone UC p 36

Zone UF..... p 64

Zone UG p 78

Zone UI p 109

Zone UP..... p 123

Zone USP p 149

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES . p 164

Zone N p 165

IV. ANNEXES p 180

Lexique p 181

Normes de stationnement des véhicules motorisés pour les équipements p 190

Normes concernant les locaux à déchets p 191

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-19 et de l'article R.111-25 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2 et R.111-4 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire qu'il couvre en zones urbaines (U) et naturelles (N).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (e ; n ...).

• **Les zones urbaines** sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre "U" et font l'objet du titre II du présent règlement.

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

• **La zone naturelle** est repérée sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre "N" et fait l'objet du titre III du présent règlement.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Chaque zone comporte un corps de règles en 14 articles :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Article 15 : Recommandations s'appliquant aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

NB : les articles 5 et 14 ont été supprimés par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Le plan comporte également :

- **des Espaces Boisés Classés.** Ils sont repérés sur le plan de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Ce classement interdit, sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **des éléments de patrimoine identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.** Ils sont repérés sur les plans de zonage n°1 et 2 et sont mentionnés aux articles 2, 11 et 13 du règlement de chaque zone concernée.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- **des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont repérés sur le plan de zonage.

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement.

A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) porte sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), tel que mentionné sur l'annexe graphique.

Le droit de préemption urbain renforcé (D.P.U. renforcé) porte sur les zones indiquées sur l'annexe graphique.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

ARTICLE 8 - PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées, sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

ARTICLE 9 - VOIES BRUYANTES

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe graphique par un trait ondulé de part et d'autre des emprises ferroviaires et de certaines voies, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

ARTICLE 10 - COURS COMMUNES

Des implantations différentes de celles prévues aux articles 7 des différentes zones peuvent être admises dans le cadre d'une convention résultant d'un contrat de « cour commune ».

ARTICLE 11 – MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT EN SITUATION PARTICULIERE

Lorsqu'un même terrain est concerné par des droits à construire différents, le calcul du potentiel constructible s'établit au prorata des droits affectés à chaque partie du terrain.

ARTICLE 12 – MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

Application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent PLU sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 13 – ALLUVIONS TOURBEUSES COMPRESSIBLES ET PRESENCE D'EAU

La carte des contraintes du sol et du sous-sol représente les secteurs concernés par les alluvions tourbeuses compressibles et est présentée en annexe (6.d) du PLU. Le périmètre des alluvions tourbeuses compressibles est également reporté sur le document graphique du règlement de PLU, à savoir le plan de zonage n°1.

En application des articles L.101-2 et R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

Sur ces secteurs, la présence d'alluvions tourbeuses peut multiplier le danger de mouvement de terrain sous les constructions riveraines. Les effets d'un dénoisement

de cette tourbe peuvent répercuter des désordres aux alentours. La mise en place de pompage pendant les travaux est à ce titre totalement déconseillée.

Dans ces secteurs alluvionnaires, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque de tassement de sol, et doivent réaliser une étude de sol visant la reconnaissance du taux de travail admissible et le risque de tassement avant tout aménagement nouveau.

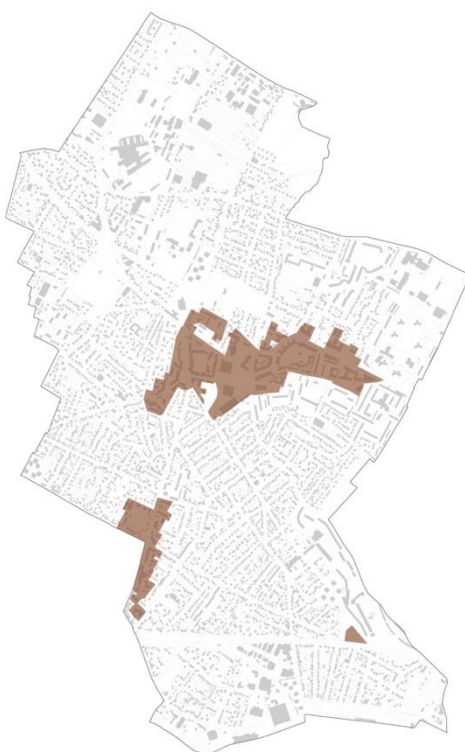
TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine mixte.

Elle comprend un secteur UAa qui comporte des règles particulières à l'article 10 (hauteur des constructions).



Certaines parties du territoire communal sont concernées par des risques de mouvements de terrain (liés à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles) ; ces informations sont reportées à titre indicatif sur le plan de zonage.

D'autres risques ont également été identifiés et reportés à titre indicatif sur le plan de zonage :

- risques de tassement du sol liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau. La réalisation de pompage dans le cadre de la mise en œuvre du projet devra être évitée ainsi que tout dénoisement. Des études hydrogéologiques poussées devront être conduites par le constructeur afin de garantir l'écoulement des rus et de la nappe ainsi que la protection des avoisinants ;
- risques de pollution ou de dégradation du gisement hydrothermal du lac d'Enghien-les-Bains. Une attention particulière devra être portée par le constructeur afin de ne pas mettre en contact les eaux de la nappe phréatique

avec celles de la nappe de Saint-Ouen dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE UA - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à la fonction exclusive d'entrepôt.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes (sauf caravane isolée stationnée sur le terrain de son utilisateur).
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées ou au fonctionnement d'un service public.
- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets.
- Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

De même, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans une bande de 3m de part et d'autre des berges du ru de Corbon dans ses tronçons aériens.

Sur les parties de constructions situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le plan de zonage n°2 en tant que « linéaire commercial à préserver et développer » en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : sont interdites toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des constructions à un autre usage que le commerce et l'artisanat, exception faite des accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes, circulations intérieures des bâtiments, locaux techniques et locaux déchets ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répertorié au plan de zonage n°2 doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les dépôts divers à conditions qu'ils soient directement liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

En bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre destination que celles-ci est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à destination d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que la voie identifiée en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 600 m² devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UA - 3 : ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie ou emprise publiques ou privées existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être réduit aux stricts besoins de l'opération.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, l'accès sur l'une de ces voies ou emprises publiques ou privées qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir avec une largeur de **10 m** minimum.

ARTICLE UA - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) *Eaux usées*

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

b) *Eaux pluviales*

Toute création d'une surface imperméabilisée devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux pluviales.

Les techniques alternatives aux rejets dans les réseaux devront être privilégiées. Ces techniques permettront l'infiltration des eaux pluviales (noues, fossés drainants,...) ou leur rétention pour une réutilisation future (chaussées réservoirs, bassins, récupérateur d'eau pour l'arrosage, ...).

L'infiltration des eaux pluviales est cependant interdite dans les zones repérées au plan comme comportant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées dans les réseaux dans la limite d'un débit de fuite de 2 litres / seconde / hectare.

Dans le cas où des constructions nécessitent la création de bassins de rétention, ceux-ci seront dimensionnés sur la base d'une pluie vingtennale.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés (selon la réglementation en vigueur).

Télévision

Les dispositifs de réception individuels (antennes, paraboles) sont interdits. Les dispositifs collectifs ne doivent pas être visibles des voies ou emprises publiques et privées.

4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute construction devra prévoir avec justesse les moyens nécessaires au stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets (ordures ménagères, collecte sélective et encombrants). On s'appuiera pour cela sur les normes fixées dans l'annexe 3 du présent règlement.

A partir de 400 m² de surface de plancher, toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective et aux ordures ménagères résiduelles.

Un système alternatif externalisé, de collecte par bornes enterrées devra être également étudié et ce prioritairement dans le cas d'implantation en recul par rapport à la voie ou emprise publiques ou privées. Les bornes enterrées devront être aménagées sur le terrain d'assiette du programme immobilier et non sur les voies ou emprises publiques ou privées.

ARTICLE UA - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

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

En l'absence d'indication graphique, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en respectant un recul de **6 mètres** minimum de tout point des limites d'emprise d'une voie ou emprise publiques ou privées.

En cas d'implantation à l'alignement, des retraits ponctuels des façades sont autorisés sur un linéaire correspondant au maximum à 30% du linéaire cumulé de toutes les façades faisant face aux voies.

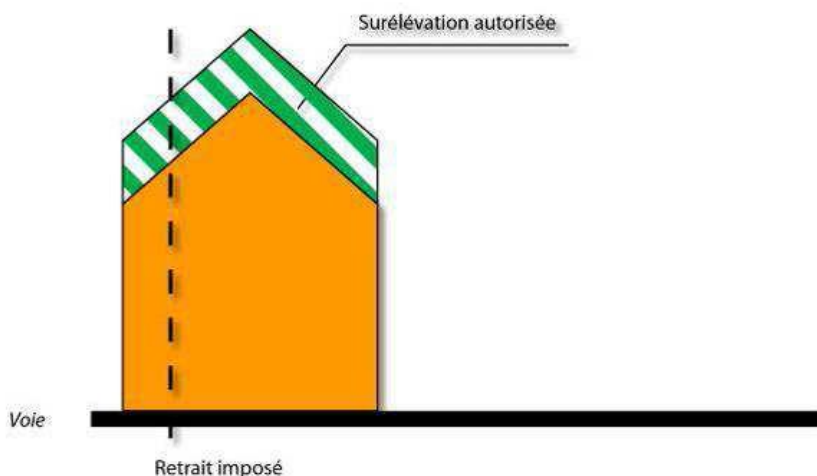
En outre, les constructions adossées à des constructions principales existantes sur le terrain voisin à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017) peuvent s'implanter avec un recul identique.

Par ailleurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20 mètres** du rail de la voie ferrée de circulation principale la plus proche.

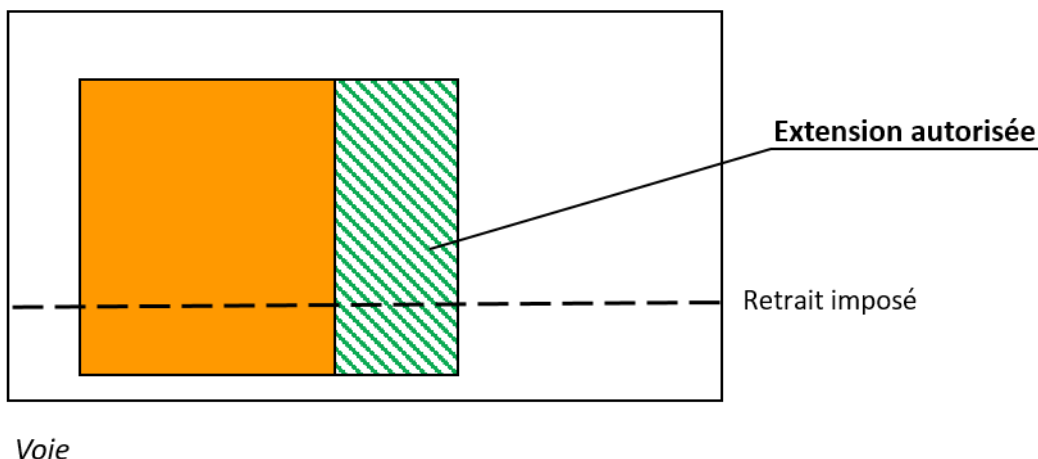
Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux travaux, extensions ou surélévations de constructions existantes ne respectant pas la règle générale, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017), à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué ;

Surélévation



Extension



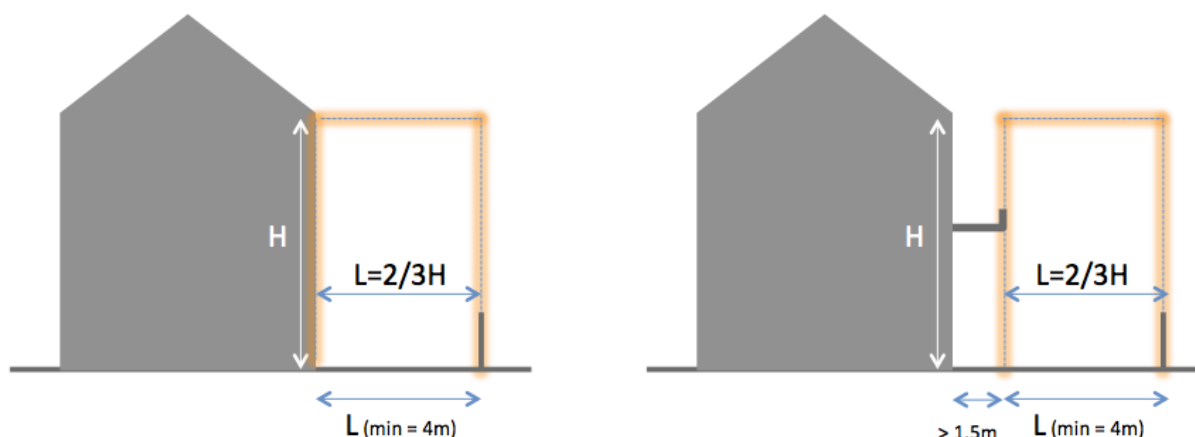
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) ;
- aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas **1,50 mètre** de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...) à la condition que la construction soit édifiée en retrait de l'alignement, et que le surplomb sur le domaine public n'excède pas 0,80 mètre ;
- aux perrons ne formant pas un espace clos ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017) ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE

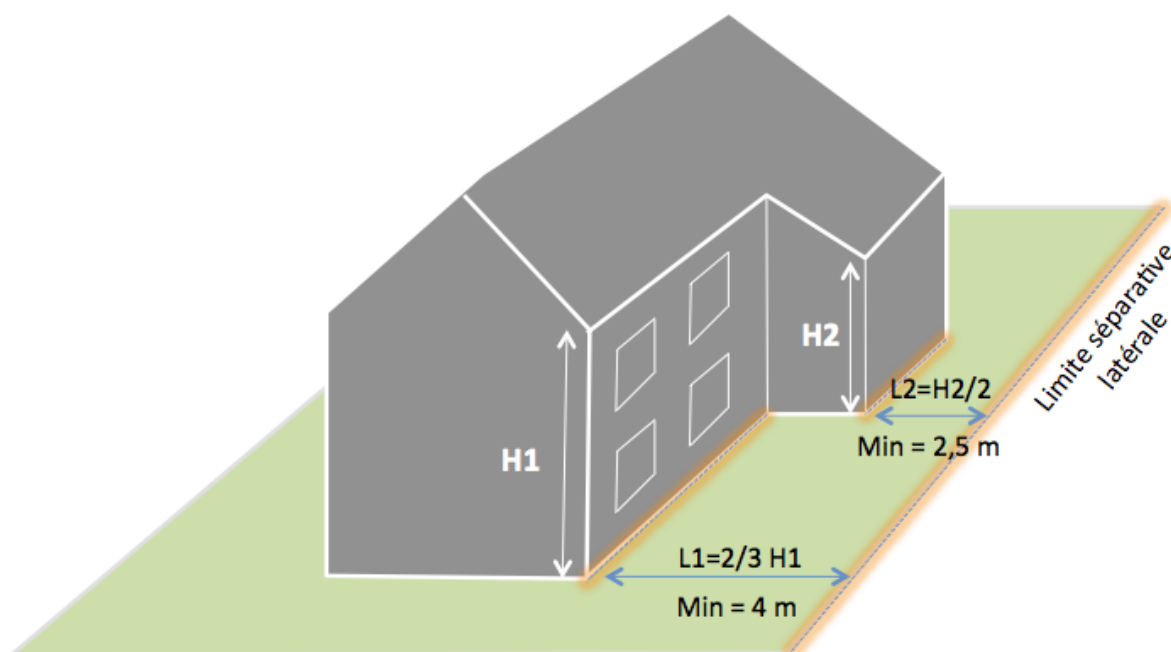
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales.

A défaut, les constructions doivent être édifiées de manière à ce que la distance horizontale (L) de tout point de la construction à édifier à la limite séparative la plus proche soit au moins égale aux deux tiers de la hauteur (H) de ce point par rapport au terrain naturel avec un minimum (L) de **4 mètres** ($L=2/3H$ avec un minimum de 4 mètres).

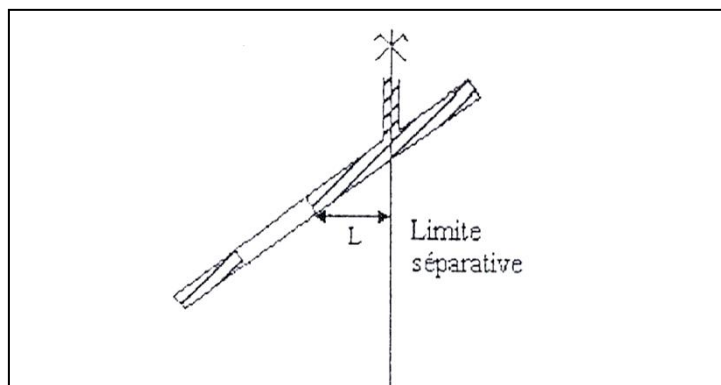


Dans le cadre de la réalisation de balcons, oriels et bow-windows présentant une saillie supérieure à 1,50 mètre par rapport au nu de la façade, la distance (L) par rapport à la limite séparative opposée sera calculée au droit de ces saillies (Cf. schéma).

Cette distance (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H) de la façade ($L=H/2$) avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou partie de façade et la toiture en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.



Cette distance (L) se mesure horizontalement à partir du nu extérieur du mur, au droit des baies lorsqu'elles existent, perpendiculairement à la limite séparative. Ne sont pas prises en compte les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 1,50 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).



EXCEPTIONS

Toutefois, les travaux, extensions ou surélévations des constructions existantes, ne respectant pas la règle générale, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017), peuvent être réalisés dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives à condition que les baies créées, s'il y en a, respectent la distance minimale par rapport aux limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La construction d'un local annexe isolé d'une villa (meulière, éclectique et de prestige) repérée en tant qu'architecture d'intérêt majeur ou élevé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, s'intercalant entre la construction principale et la rue, est interdite ;

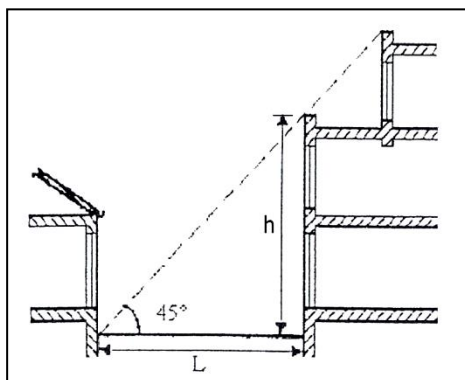
Les locaux annexes doivent être implantés préférentiellement le long des limites séparatives, ou à défaut en retrait d'1,50 m maximum.

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre ces deux constructions doit être égale à la hauteur ($L=H$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,50 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

Cette distance sera mesurée perpendiculairement au droit des baies.



EXCEPTIONS

Toutefois, les travaux, extensions ou surélévations des constructions existantes ne respectant pas la règle générale, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017), peuvent être réalisés dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage des autres constructions à condition que les baies créées, s'il y en a, respectent les distances minimales réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

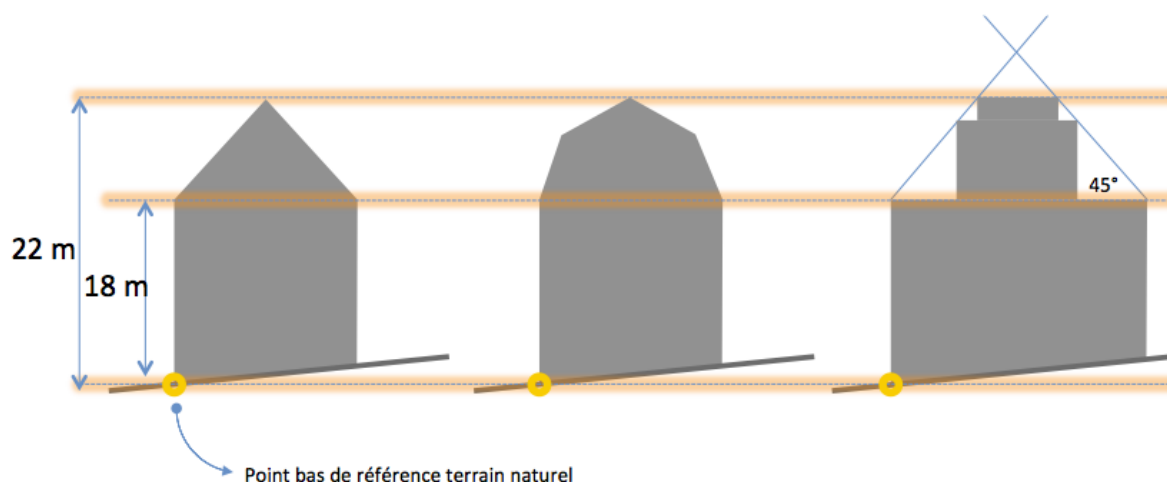
ARTICLE UA - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR H

En UA : la hauteur (H) des constructions n'excèdera pas 18 mètres mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel en pied de construction jusqu'à l'égout du toit, l'égout de la partie basse du brisis ou à l'acrotère.

La hauteur maximum des constructions n'excèdera pas 22 mètres mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou au point le plus haut du terrasson ou de l'attique, à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Dans le cas de toiture terrasse, l'attique (c'est-à-dire le volume construit au-dessus de la hauteur H) devra s'inscrire dans un gabarit de 45°.

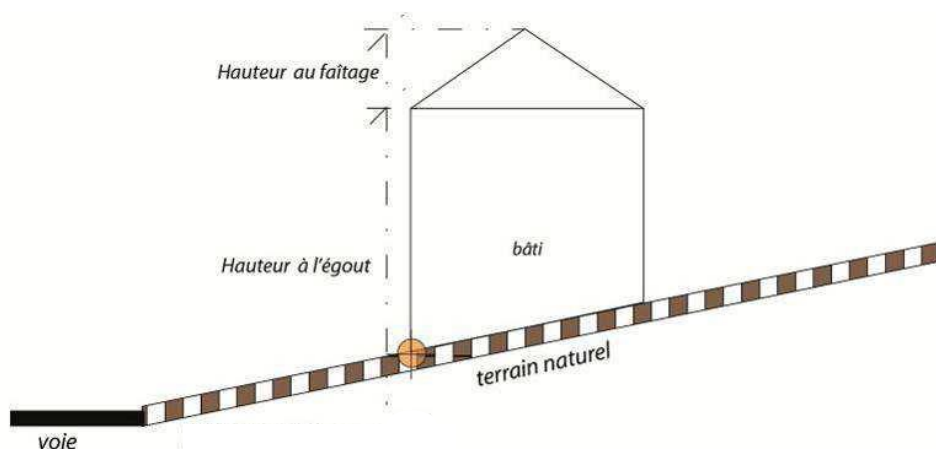


En UAa : la hauteur (H) des constructions n'excèdera pas **12 mètres** mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel en pied de construction jusqu'à l'égout du toit, à l'égout de la partie basse du brisis ou à l'acrotère.

La hauteur maximum des constructions n'excèdera pas **16 mètres** mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou au point le plus haut du terrasson ou de l'attique, à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Dans le cas de toiture terrasse, l'attique (c'est-à-dire le volume construit au-dessus de la hauteur H) devra s'inscrire dans un gabarit de 45°.

Dans l'ensemble de la zone : lorsque le terrain est en pente, la hauteur H et la hauteur maximum sont mesurées au droit de la construction située au point le plus bas du terrain naturel.



EXCEPTIONS

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder 2,60 mètres.

Les constructions adossées à une construction existante sur le terrain voisin peuvent s'harmoniser avec celle-ci dans sa hauteur (H) et dans sa hauteur maximum.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA - 11 : ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

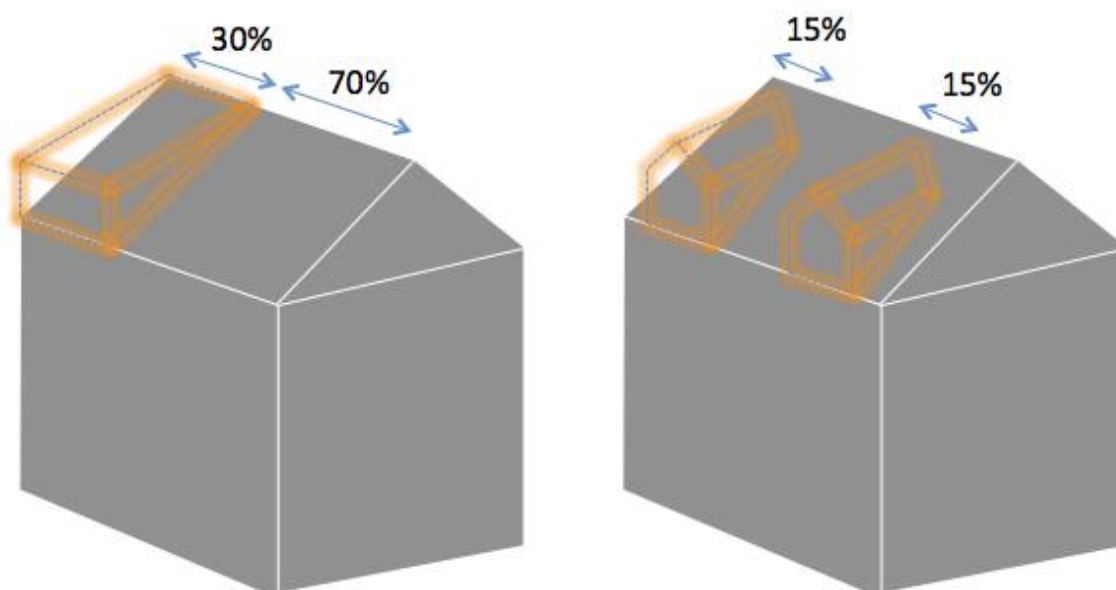
Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) adapté et permettant une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, de même que l'installation de pare-vues dans le cas de toitures accessibles et dans la limite de 1,90m de hauteur.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La largeur cumulée des lucarnes et des châssis n'excédera pas 30% du linéaire de façade. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée). Les châssis vitrés en toiture seront en nombre limité, entièrement encastrés, posés dans la moitié inférieure des toits, de dimension

maximum : 0,80 m de largeur et 1,00 m de hauteur, plus hauts que larges et implantés côté jardin plutôt que côté rue. La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.



Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La tuile, l'ardoise, le zinc ou le cuivre seront utilisés dans le respect du style architectural de la construction.

Les toitures recouvertes de tuiles devront utiliser des tuiles plates ou mécaniques à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé ou ocré donnant un aspect vieilli, ou légèrement bruni.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte et les plaques en fibre ciment sont interdits. Les tuiles de couleur noire sont proscrites.

Les façades

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

Les constructions adossées à une construction existante sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celle-ci dans ses volumes et ses proportions.

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parements de façade ne devront pas présenter l'aspect du ciment gris. Les façades doivent être enduites et non peintes. Les enduits seront d'aspect talochés, lissés ou grattés, mais pas écrasés.

Pour le **bâti ancien**, on privilégiera la conservation des enduits anciens en bon état. Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façade d'origine sans atténuer aucun détail.

Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support.

Dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, seront imposés soit des persiennes en bois sans écharpe, soit des contrevents à barre, soit des volets métalliques persiennés en tableau. Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garage ne devront pas être laissés dans leur aspect naturel mais seront peints ou lasurés mais non vernis.

Dans le cadre d'un ravalement ou de travaux de modification de façades, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique. Les menuiseries ou ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble de la construction devront être restituées dans le style architectural du projet et présenteront une finesse des sections.

Pour les **nouvelles constructions**, les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur les façades des constructions.

Les menuiseries bois des volets et des fenêtres seront peintes et devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles et/ou devront être intégrés dans le gros œuvre.

11-2 Les clôtures et les portails

Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Il ne sera admis qu'un seul accès pour véhicule par unité foncière. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, un accès pour véhicule pourra être autorisé sur chacune des deux voies.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Elles seront d'un modèle simple et sans excès de surcharges décoratives.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** (à partir du terrain naturel) sur rue et en limites séparatives.

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie vive, composée d'une mixité d'espèces végétales, de préférence locales. Les haies mono-spécifiques de thuyas, lauriers, bambous ou chamaecyparis sont proscrites. Il est recommandé plus largement de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade de la construction.

La réfection à l'identique de clôtures existantes présentant un intérêt architectural et ne respectant pas les dispositions réglementaires précitées, est admise.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximum d'un mètre et surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'un barreaudage vertical d'un modèle simple ou constitué de modules de lames verticales.

La clôture sur rue pourra être doublée d'une haie vive.

Les plaques de festonnage sont autorisées sous réserve :

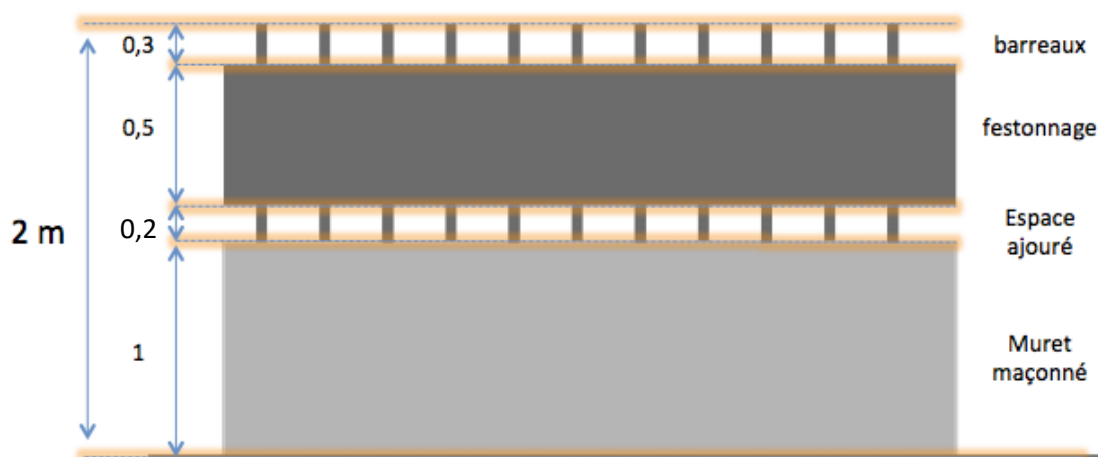
- d'être composées de plaques métalliques d'une couleur identique au barreaudage de la clôture ;
- d'être limitées dans leur hauteur à 50 cm, comme indiqué sur le schéma ci-après ;
- de comporter un espace ajouré, d'une hauteur minimale de 20 cm, entre le muret de soubassement et la plaque de festonnage.

Tous autres matériaux d'occultation sont interdits.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit



- d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximum d'un mètre surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage qui pourra être doublé d'une haie vive.

Sur chacune des limites séparatives, les clôtures comporteront au moins une ouverture au niveau du sol, d'une hauteur minimale de 10 cm et d'une largeur minimale de 20 cm pour le passage de la faune locale.

Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple et ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

Leur hauteur totale ne doit pas excéder **2 mètres**. La largeur du portail ne doit pas excéder **4 mètres** et la largeur du portillon ne doit pas excéder **1 mètre**. Ils devront s'insérer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

Les portails et portillons seront de préférence :

- en métal (grilles métalliques) dans une gamme de valeur foncée : noir, vert, bordeaux, bleu foncé...
- en bois peint dans une couleur semblable à celle des menuiseries de la construction.

Les portails et portillons seront composés d'une partie basse pleine et seront ajourés dans la partie supérieure. Les portails et portillons en métal présentant un barreaudage dans la partie haute pourront également recevoir des plaques de festonnage.

En fonction de leur modèle, les portails et portillons pourront être pleins sur l'ensemble de leur surface.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-3 Les devantures et façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble au pied duquel elles sont implantées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des devantures commerciales doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ; la composition de la devanture devra respecter les proportions et le rythme de la façade (entre les pleins et des vides) ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;

- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives ou trop brillantes est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, de la construction et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés ;
- la limitation du nombre et de la nature des matériaux mis en œuvre et l'harmonie des teintes avec les couleurs et le contexte environnant sont préconisées.

11-4 Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

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

Les édicules et gaines techniques

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

Les réseaux techniques en toiture, en terrasse ou en façade, tels que les ventilations et climatisations (moteur, pompe à chaleur ...) sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

11-5 Les dispositions particulières applicables aux constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au plan du patrimoine :

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et inventorié en tant qu'**architecture d'intérêt majeur**, fait l'objet d'une fiche détaillée en annexe du présent règlement.

Les règles spécifiques au patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et inventorié en tant qu'**architecture d'intérêt élevé et majeur**, en complément des dispositions d'ordre général, sont les suivantes :

Les façades

- Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades (console, balcon, bow-window, galerie,...) doit être conservé et restitué à l'identique.
- Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et renouvelées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre meulière, pierre blanche de taille, briques, moellons,...) et en respectant l'appareillage d'origine (mosaïque, opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière,...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être renouvelées en utilisant un enduit identique.
- Les appareillages existants (en briques, pierres,...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.
- En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches,...) doivent être préservés et rester apparents ; les modénatures ayant été recouvertes au cours de rénovations antérieures doivent redevenir apparentes.
- Les ouvertures ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement. Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des baies existantes comprises dans le cadre d'une extension.

- En l'absence d'appareillage d'encadrement, les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition.
- Les ouvertures, doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte,...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée. Les volets roulants extérieurs sont interdits, car ils sont inadaptés à la forme des baies et aux proportions des façades.
- Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refaits à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur. Les techniques de nettoyage des façades sont choisies en fonction des types de matériaux et de la complexité des façades :
 - Edifices les plus fragiles (modénature complexe,...) : nettoyage par ruissellement d'eau, hors période de gel, complété par un brossage doux.
 - Edifices ne présentant pas d'élément architectural fragile : nettoyage par projection d'eau sous pression, avec mouillage préalable des salissures.
 - Edifices composés d'une maçonnerie dure (granit, grès, béton,...) : nettoyage par hydrosablage (projection à faible pression d'un mélange d'eau et de sable fin).
- Les restaurations d'isolation des façades doivent se faire par l'intérieur.

Les toitures

- Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi,...) doit être conservé.
- La réfection de la couverture sera réalisée à l'identique de l'existant.
- Pour les maisons dont la toiture a été couverte d'un matériau inadapté au matériau originel, le matériau d'origine doit être utilisé en cas de nouvelle restauration de la couverture.
- L'implantation de châssis de toit sera privilégiée sur le versant non visible depuis l'espace public. Ils seront intégrés dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils seront implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions devront être limitées à 0,78 m de largeur par 0,98 m de hauteur.
- Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées car elles seraient de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.

- L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires est proscrite sur les toitures visibles depuis la rue.

Les ferronneries et les menuiseries

- L'ensemble des ferronneries (marquises, balcons, portails, clôtures,...) de la construction et des clôtures sera peint d'une couleur identique et dans une teinte foncée (gris, noir, bleu marine, vert,...).
- L'emploi d'une peinture de couleur claire est autorisé sur les menuiseries (éléments de charpente apparents, clôtures,...).

Les extensions et annexes

- **Concernant les villas (meulières, éclectiques et de prestige)**
 - Les extensions se superposant à la façade côté rue sont interdites.
 - Les extensions verticales ne sont pas autorisées car elles seraient de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.
 - Les extensions des constructions existantes s'inscrivant dans le cadre **d'une architecture traditionnelle** sont autorisées à condition de respecter les proportions de l'édifice (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade et des bandeaux,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture, tuiles de Marseille,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents.
 - Les extensions des constructions existantes s'inscrivant dans le cadre **d'une architecture contemporaine** sont autorisées à condition que le volume de l'extension ne présente pas une disproportion avec le volume existant et les matériaux utilisés pourront être différents (zinc, verre, bois, briques...) de ceux de la construction objet de l'extension.
 - La symétrie, ou la dissymétrie originelle du bâti doit être conservée.
 - La construction d'un local annexe isolé, s'intercalant entre la construction principale et la rue, est interdite ; les locaux annexes doivent être implantés préférentiellement le long des limites séparatives, ou à défaut en retrait d'1,50 m maximum.
- **Concernant les immeubles de la fin du XIXe et début du XXe siècle**
 - Les extensions se superposant à la façade côté rue, les extensions latérales, de même que les extensions verticales, sont interdites.
 - Sauf préconisation particulière, toute extension sur la façade arrière, non visible depuis la rue, est autorisée, à condition de respecter les proportions de l'édifice (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de

toiture, tuiles de Marseille,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents.

Les clôtures (y compris celles identifiées et protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au plan de zonage n°2), les haies et le jardin de façade :

- Les clôtures en meulières, pierres blanches, moellons ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.
- Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries,...).
- Les clôtures existantes inadaptées au style architectural de la construction devront lors de leur réfection, utiliser des matériaux identiques à ceux présents sur la façade de la construction.
- Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie vive, composée d'une mixité d'espèces végétales, de préférence locales. Les haies mono-spécifiques de thuyas, lauriers, bambous ou chamaecyparis sont proscrites. Il est recommandé plus largement de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade du bâti.

Les arbres de haut jet présents dans les jardins doivent être protégés puisqu'ils participent au paysage boisé de la commune et la valorisation de la propriété. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas d'affaiblissement phytosanitaire risquant de provoquer leur chute. Celui-ci ne pourra être justifié que par un diagnostic établi par un professionnel compétent.

ARTICLE UA - 12 : STATIONNEMENT

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

A partir de 5 places, les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

1°) Stationnement des véhicules motorisés :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies ou emprises publiques ou privées le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales ou maximales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal ou maximal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due. Une seule place commandée par logement pourra être autorisée.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **50 m²** de surface de plancher à usage **d'habitation**. Il ne pourra être imposé plus de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension d'une construction à usage d'habitation n'emportant pas la création d'un nouveau logement, aucune place de stationnement n'est exigée. En revanche, dans le cas d'une extension impliquant la création d'un logement supplémentaire, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher créée.

En application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'**une seule place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il n'est exigé qu'**une seule place par logement**.

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il n'est exigé que **0,5 place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

Pour les constructions à destination de bureau :

- Il est exigé **au maximum 1 place** par tranche de **50 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, il est exigé **au maximum 1 place** par tranche de **60 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

- Il est exigé **au maximum 1 aire de livraison** de 100 m² pour **6 000 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

Pour les constructions à destination de commerce :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **60 m²** de surface de plancher à usage **de commerce**, ou, pour toute **construction supérieure à 2 000 m²** de surface de plancher : **1 place** par tranche entamée de **40 m²** de surface de plancher à usage **de commerce**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

- Il est exigé au minimum **1 aire de livraison** pour **1 000 m² de surface de vente** ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60m de large, d'au moins 6m de long et 4,20m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²).

Néanmoins, pour les constructions et extensions à usage de commerce et d'artisanat dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher situées en bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, aucune place de stationnement ni aire de livraison n'est exigée.

Pour les constructions à destination de restauration :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **10 m²** de surface **de salle de restauration**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **90 m²** de surface de plancher à usage **d'artisanat**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Néanmoins, pour les constructions et extensions à usage de commerce et d'artisanat dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher situées en bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, aucune place de stationnement ni aire de livraison n'est exigée.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **40 m²** de surface de plancher à usage **d'hébergement hôtelier**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Pour les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif:

Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

2°) Stationnement des deux-roues non-motorisés et des poussettes :

Cet espace doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions à destination de bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics :

1 place pour 10 employés ; le stationnement des visiteurs devra être prévu.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

- 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire ;
- 1 place pour 3 à 5 élèves aux collèges et lycées ;
- 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

3°) En outre :

Les dimensions des places de stationnement des véhicules devront respecter les dimensions suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,5 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres dans l'axe de la place. Cette règle ne s'impose qu'à partir de 5 places.

Pour les **constructions supérieures à 1000 m²** de surface de plancher, **50 %** des places réalisées, au moins, doivent être aménagées en sous-sol sauf si la nature du sol et du sous-sol constitue une contrainte technique à ces aménagements.

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

Les rampes d'accès au sous-sol doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure à celle de l'axe de la voie de desserte. Elles ne doivent pas excéder **18 %** de pente en éléments rectilignes et un premier tronçon de **4 m** à partir de l'alignement doit être inférieur ou égal à **5 %** de pente afin de permettre une attente confortable hors de la voie publique.

ARTICLE UA - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- Dispositions générales

20 % de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction devront être aménagés en **espaces verts**. Ces espaces verts seront de préférence en pleine terre.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **50 m² d'espace non construit**.

- Aménagement particulier des marges de recul.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de la limite d'emprise de voie ou emprise publiques ou privées, l'espace entre la construction et cette limite doit recevoir soit un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc...), soit un traitement similaire à celui de l'espace public mitoyen.

- Parcs de stationnement et leurs accès.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de **1 000 m²**. Lorsque leur surface excède **2 000 m²**, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque espace ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à **500 m²**.

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

ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 OU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AU PLAN DE ZONAGE

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répertorié au plan de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de l'état de ces éléments est admise dans la mesure où elle maintient leur unité et leur caractère.

Pour les arbres identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre du tronc de l'arbre est pris au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

La disparition ou l'altération des arbres ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection de l'élément concerné.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

ARTICLE UA - 15 – RECOMMANDATIONS S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 30 cm de terre végétalisée sur au moins 50% de leur surface.

L'implantation des capteurs d'énergie est autorisée en toiture terrasse sous réserve d'observer un retrait par rapport à la façade, correspondant à 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées (**evergreen**), de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Un débord dans la marge de recul ou de retrait d'une profondeur maximum de 0,50 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

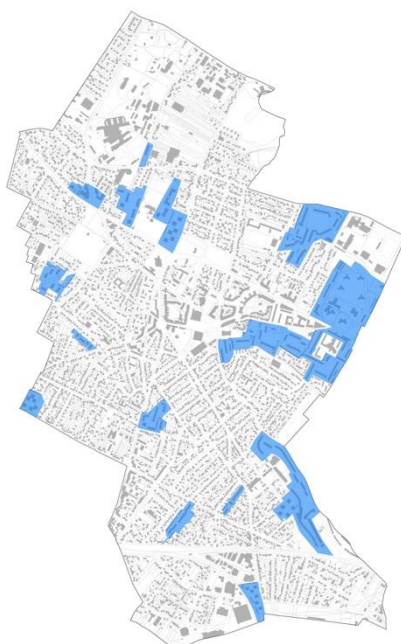
ARTICLE UA - 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UC

La zone UC est une zone principalement dédiée à l'habitat collectif.

La zone UC comprend le secteur UCa, qui comporte des règles particulières à l'article 10 (hauteur des constructions), et le secteur UCb, qui comporte des règles particulières aux articles 6 (implantation par rapport aux voies) et 10 (hauteur des constructions).



Certaines parties du territoire communal sont concernées par des risques de mouvements de terrain (liés à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles) ; ces informations sont reportées à titre indicatif sur le plan de zonage.

D'autres risques ont également été identifiés et reportés à titre indicatif sur le plan de zonage :

- risques de tassement du sol liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau. La réalisation de pompage dans le cadre de la mise en œuvre du projet devra être évitée ainsi que tout dénoisement. Des études hydrogéologiques poussées devront être conduites par le constructeur afin de garantir l'écoulement des rus et de la nappe ainsi que la protection des avoisinants ;
- risques de pollution ou de dégradation du gisement hydrothermal du lac d'Enghien-les-Bains. Une attention particulière devra être portée par le constructeur afin de ne pas mettre en contact les eaux de la nappe phréatique

avec celles de la nappe de Saint-Ouen dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE UC - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à la fonction exclusive d'entrepôt.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes (sauf caravane isolée stationnée sur le terrain de son utilisateur).
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées ou au fonctionnement d'un service public.
- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets.
- Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

De même, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans une bande de 3m de part et d'autre des berges du ru de Corbon dans ses tronçons aériens.

Sur les parties de constructions situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le plan de zonage n°2 en tant que « linéaire commercial à préserver et développer » en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : sont interdites toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des constructions à un autre usage que le commerce et l'artisanat, exception faite des accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes, circulations intérieures des bâtiments, locaux techniques et locaux déchets ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répertoriés aux plans de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m².
- L'extension des constructions et les travaux sur les constructions ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - 1°) Au cas où elles apportent des nuisances au voisinage, ils doivent comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - 2°) Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les dépôts, à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux destinations autorisées présentes sur la zone, et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

En bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre destination que celles-ci est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à destination d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que la voie identifiée en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 600 m² devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UC - 3 : ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie ou emprise publiques ou privées existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être réduit aux stricts besoins de l'opération.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, l'accès sur l'une de ces voies ou emprises publiques ou privées qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent avoir une largeur de **3,50m** minimum.

ARTICLE UC - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

b) Eaux pluviales

Toute création d'une surface imperméabilisée devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux pluviales, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus de 2 litres / seconde / hectare. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage).

L'infiltration des eaux pluviales est cependant interdite dans les zones repérées au plan comme comportant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Dans le cas où des constructions nécessitent la création de bassins de rétention, ceux-ci seront dimensionnés sur la base d'une pluie vingtennale.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés (selon la réglementation en vigueur).

Télévision

Les dispositifs de réception individuels (antennes, paraboles) sont interdits. Les dispositifs collectifs ne doivent pas être visibles des voies ou emprises publiques et privées.

4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute construction devra prévoir avec justesse les moyens nécessaires au stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets (ordures ménagères, collecte sélective et encombrants). On s'appuiera pour cela sur les normes fixées dans l'annexe 3 du présent règlement.

A partir de 400 m² de surface de plancher, toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective et aux ordures ménagères résiduelles.

Un système alternatif externalisé, de collecte par bornes enterrées devra être également étudié et ce prioritairement dans le cas d'implantation en recul par rapport à la voie ou emprise publiques ou privées. Les bornes enterrées devront être aménagées sur le terrain d'assiette du programme immobilier et non sur les emprises publiques.

ARTICLE UC - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

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

En l'absence d'indication graphique, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de tout point des limites des voies ou emprises publiques ou privées.

En outre, dans le secteur UCb, les constructions pourront être implantées à l'alignement des limites des voies ou emprises publiques ou privées.

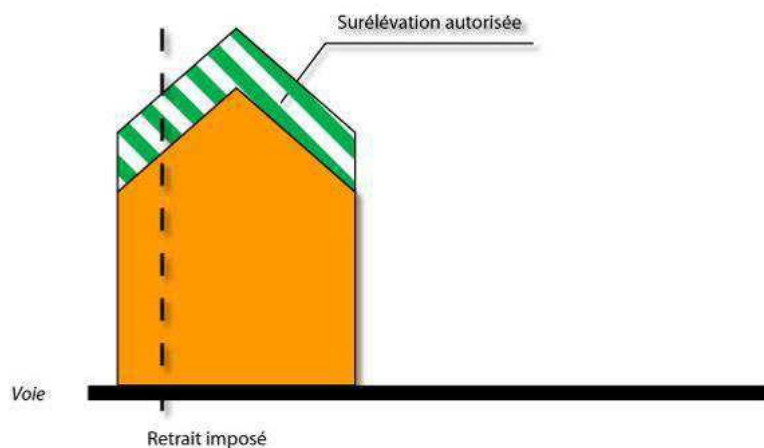
Les constructions adossées à des constructions principales existantes sur le terrain voisin à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017) peuvent s'implanter avec un recul identique.

De plus, les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20 mètres** du rail de la voie ferrée de circulation principale la plus proche.

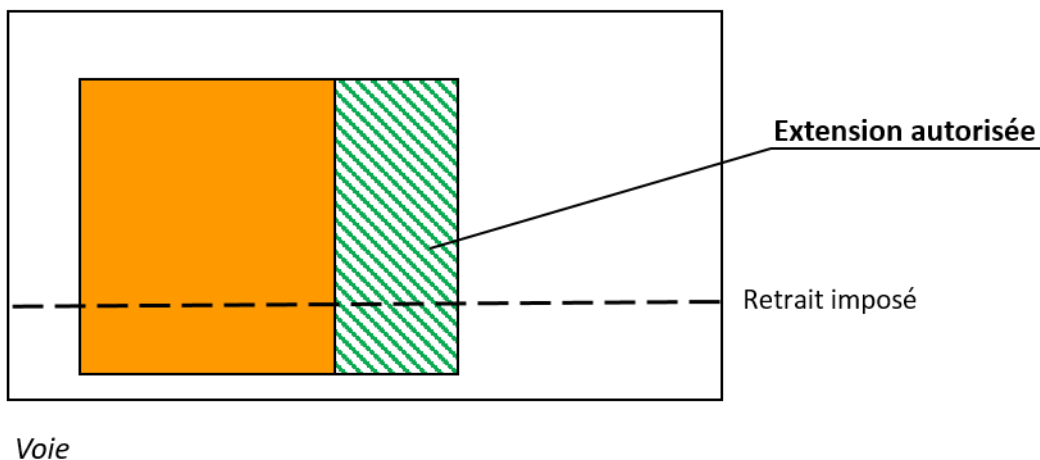
Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux travaux, extensions ou surélévations de constructions existantes ne respectant pas la règle générale dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017), à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué ;

Surélévation



Extension

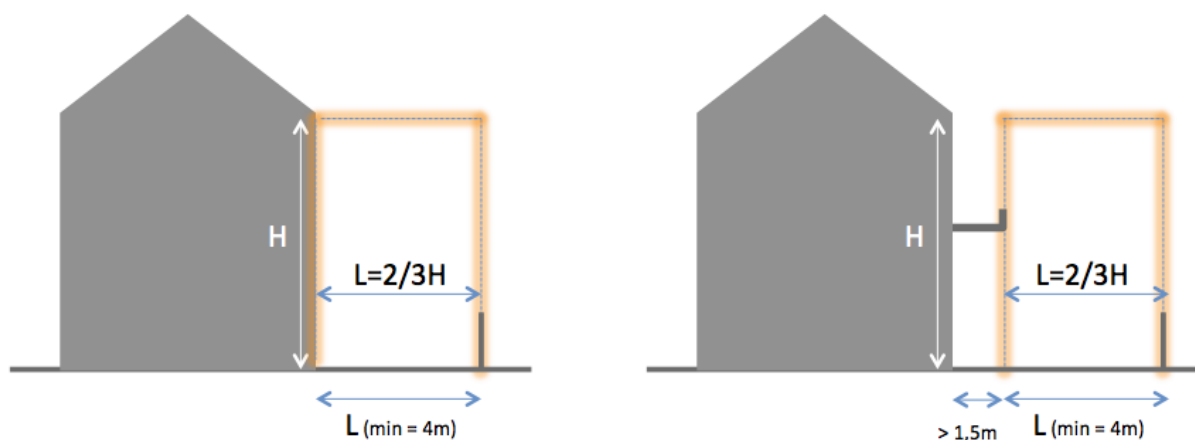


- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) ;
- aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas **1,50 mètre** de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...) à la condition que la construction soit édifiée en retrait de l'alignement, et que le surplomb sur le domaine public n'excède pas 0,80 mètre ;
- aux perrons ne formant pas un espace clos ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017) ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

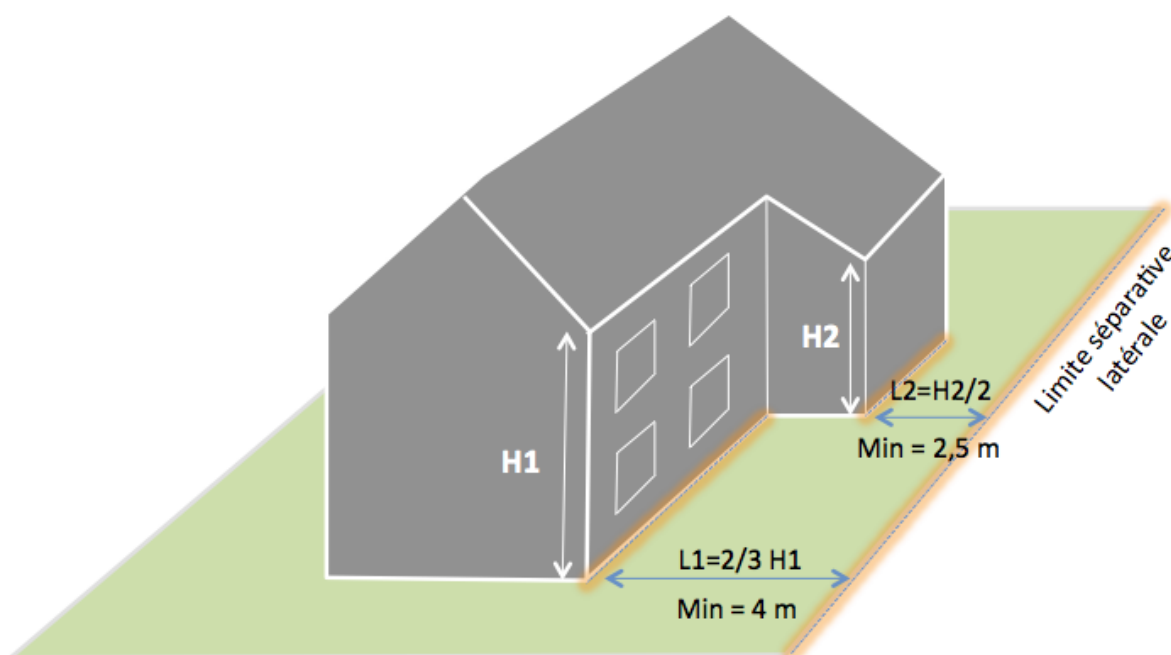
REGLE GENERALE

Les constructions doivent être édifiées de manière à ce que la distance horizontale (L) de tout point de la construction à édifier à la limite séparative la plus proche soit au moins égale aux deux tiers de la hauteur (H) de ce point par rapport au terrain naturel avec un minimum (L) de **4 mètres** ($L=2/3H$ avec un minimum de 4 mètres).

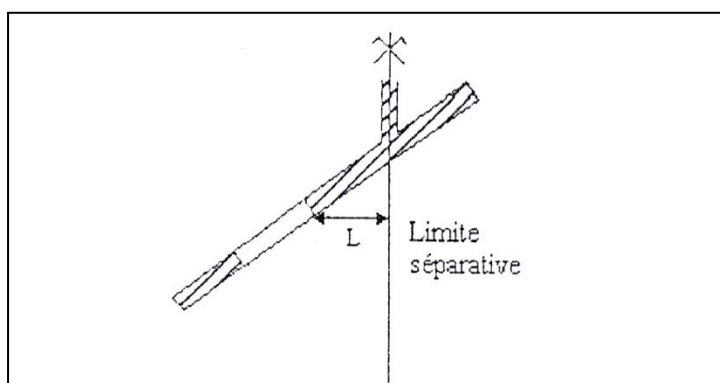


Dans le cadre de la réalisation de balcons, oriels et bow-windows présentant une saillie supérieure à 1,50 mètre par rapport au nu de la façade, la distance (L) par rapport à la limite séparative opposée sera calculée au droit de ces saillies (Cf. schéma).

Cette distance (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H) de la façade ($L=H/2$) avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou partie de façade et la toiture en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.



Cette distance (L) se mesure horizontalement à partir du nu extérieur du mur, au droit des baies lorsqu'elles existent, perpendiculairement à la limite séparative. Ne sont pas prises en compte les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 1,50 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).



En outre, les constructions peuvent s'adosser à des constructions principales existantes sur le terrain voisin à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017) à condition de ne pas présenter une hauteur à l'égout du toit, à l'égout de la partie basse du brisis ou à l'acrotère et une hauteur maximum au faîtage ou au point le plus haut du terrasson ou de l'attique (à l'exception des cheminées et ouvrages techniques) supérieures à celles de la construction existante.

EXCEPTIONS

Les travaux, extensions ou surélévations des constructions existantes ne respectant pas la règle générale, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017), peuvent être réalisés dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives à condition que les baies créées, s'il y en a, respectent la distance minimale par rapport aux limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La construction d'un local annexe isolé d'une villa (meulière, éclectique et de prestige) repérée en tant qu'architecture d'intérêt majeur ou élevé au titre de l'article L151-19, s'intercalant entre la construction principale et la rue, est interdite ;

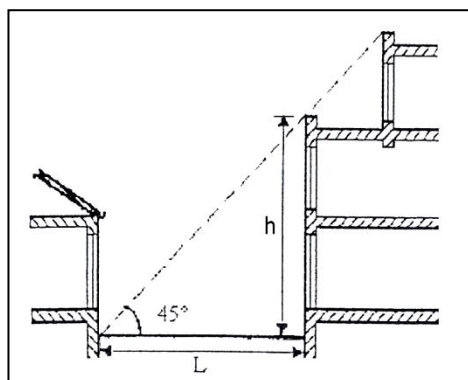
Les locaux annexes doivent être implantés préférentiellement le long des limites séparatives, ou à défaut en retrait d'1,50 m maximum.

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre ces deux constructions doit être égale à la hauteur ($L=H$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,50 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

Cette distance sera mesurée perpendiculairement au droit des baies.



Toutefois, les travaux, les extensions ou surélévations des constructions existantes ne respectant pas la règle générale, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017) peuvent être réalisés dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage des autres constructions à condition que les baies créées, s'il y en a, respectent les distances minimales réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

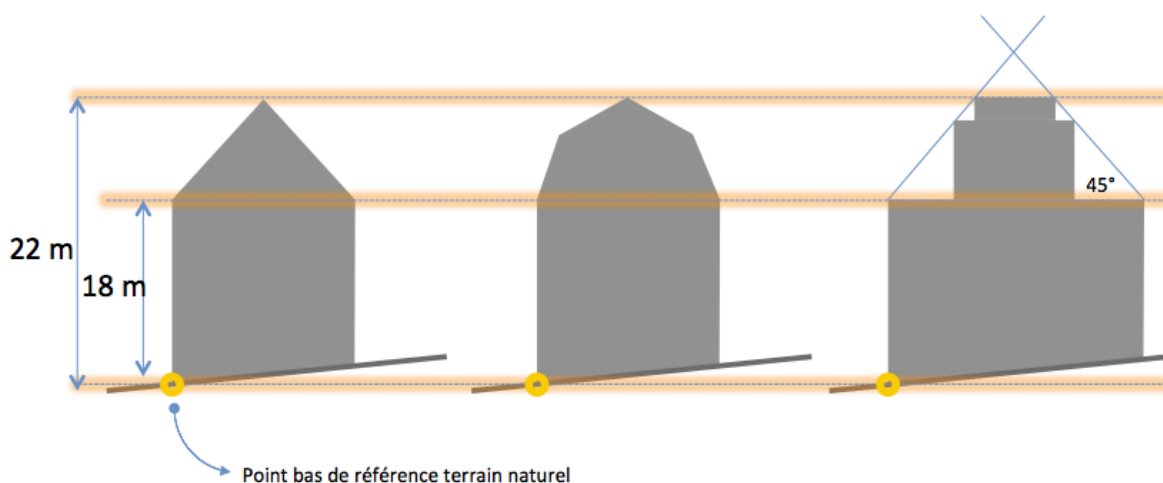
ARTICLE UC - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR H

En UC : la hauteur (H) des constructions n'excèdera pas **18 mètres** mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel en pied de construction jusqu'à l'égout du toit, l'égout de la partie basse du brisis ou à l'acrotère.

La hauteur maximum des constructions n'excèdera pas **22 mètres** mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou au point le plus haut du terrasson ou de l'attique, à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Dans le cas de toiture terrasse, l'attique (c'est-à-dire le volume construit au-dessus de la hauteur H) devra s'inscrire dans un gabarit de 45°.

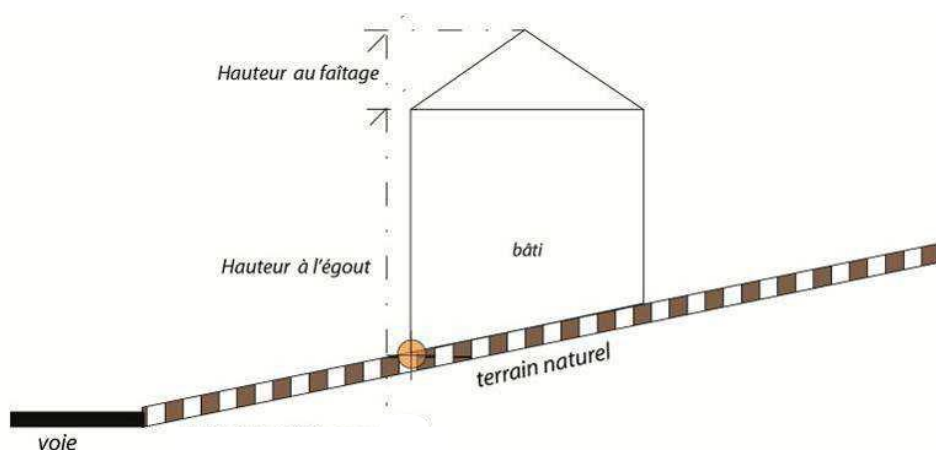


En UCa et UCb : la hauteur (H) des constructions n'excèdera pas **12 mètres** mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel en pied de construction jusqu'à l'égout du toit, l'égout de la partie basse du brisis ou à l'acrotère.

La hauteur maximum des constructions n'excèdera pas **16 mètres** mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou au point le plus haut du terrasson ou de l'attique, à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Dans le cas de toiture terrasse, l'attique (c'est-à-dire le volume construit au-dessus de la hauteur H) devra s'inscrire dans un gabarit de 45°.

Dans l'ensemble de la zone : lorsque le terrain est en pente, la hauteur H et la hauteur maximum sont mesurées au droit de la construction située au point le plus bas du terrain naturel.



EXCEPTIONS

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder 2,60 mètres.

Les constructions adossées à une construction existante sur le terrain voisin peuvent s'harmoniser avec celle-ci dans sa hauteur (H) et dans sa hauteur maximum.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC - 11 : ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

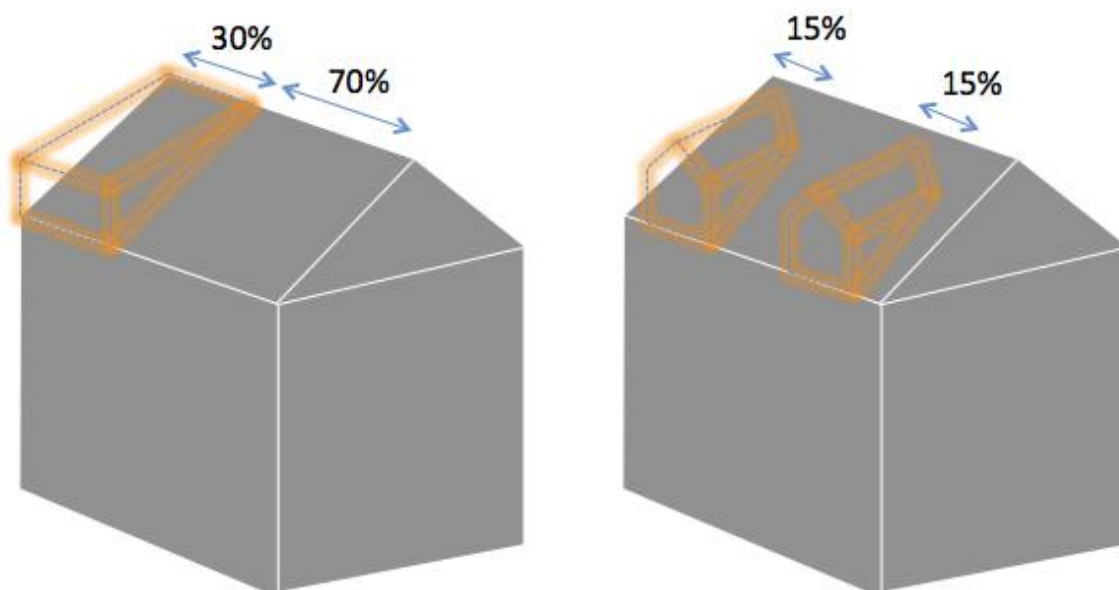
Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) adapté et permettant une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, de même que l'installation de pare-vues dans le cas de toitures accessibles et dans la limite de 1,90 de hauteur.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La largeur cumulée des lucarnes et des châssis n'excédera pas 30% du linéaire de façade.

Les châssis vitrés en toiture seront en nombre limité, entièrement encastrés, posés dans la moitié inférieure des toits, de dimension maximum : 0,80 m de largeur et 1,00 m de hauteur, plus hauts que larges et implantés côté jardin plutôt que côté rue. La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.



Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La tuile, l'ardoise, le zinc ou le cuivre seront utilisés dans le respect du style architectural de la construction.

Les toitures recouvertes de tuiles devront utiliser des tuiles plates ou mécaniques à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé ou ocré donnant un aspect vieilli, ou légèrement bruni.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte et les plaques en fibre ciment sont interdits. Les tuiles de couleur noire sont prosrites.

Les façades

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

Les constructions adossées à une construction existante sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celle-ci dans ses volumes et ses proportions.

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parements de façade ne devront pas présenter l'aspect du ciment gris. Les façades doivent être enduites et non peintes. Les enduits seront d'aspect talochés, lissés ou grattés, mais pas écrasés.

Pour le **bâti ancien**, on privilégiera la conservation des enduits anciens en bon état.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façade d'origine sans atténuer aucun détail.

Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support.

Dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, seront imposés soit des persiennes en bois sans écharpe, soit des contrevents à barre, soit des volets métalliques persiennés en tableau. Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garage ne devront pas être laissés dans leur aspect naturel mais seront peints ou lasurés mais non vernis.

Dans le cadre d'un ravalement ou de travaux de modification de façades, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique. Les menuiseries ou ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble de la construction devront être restituées dans le style architectural du projet et présenteront une finesse des sections.

Pour les **nouvelles constructions**, les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur les façades des constructions.

Les menuiseries bois des volets et des fenêtres seront peintes et devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles et/ou devront être intégrés dans le gros œuvre.

11-2 Les clôtures et les portails

Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Il ne sera admis qu'un seul accès pour véhicule par unité foncière. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, un accès pour véhicule pourra être autorisé sur chacune des deux voies.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Elles seront d'un modèle simple et sans excès de surcharges décoratives.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** (à partir du terrain naturel) sur rue et en limites séparatives.

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie vive, composée d'une mixité d'espèces végétales, de préférence locales. Les haies mono-spécifiques de thuyas, lauriers, bambous ou chamaecyparis sont proscrites. Il est recommandé plus largement de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade de la construction.

La réfection à l'identique de clôtures existantes présentant un intérêt architectural et ne respectant pas les dispositions réglementaires précitées, est admise.

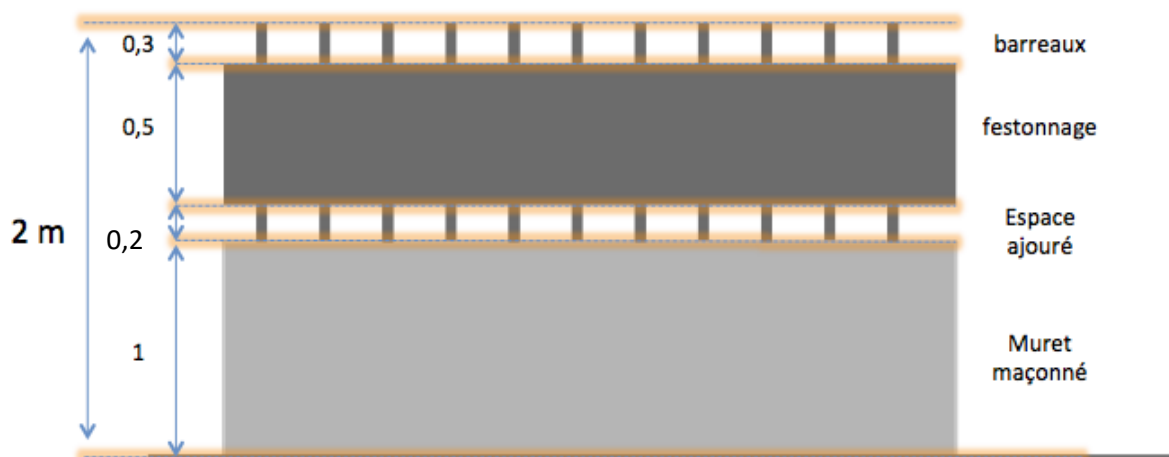
Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximum d'un mètre et surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'un barreaudage vertical d'un modèle simple ou constitué de modules de lames verticales.

La clôture sur rue pourra être doublée d'une haie vive.

Les plaques de festonnage sont autorisées sous réserve :

- d'être composées de plaques métalliques d'une couleur identique au barreaudage de la clôture ;
- d'être limitées dans leur hauteur à 50 cm, comme indiqué sur le schéma ci-après ;
- de comporter un espace ajouré, d'une hauteur minimale de 20 cm, entre le muret de soubassement et la plaque de festonnage.

Tous autres matériaux d'occultation sont interdits.



Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit
- d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximum d'un mètre surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage qui pourra être doublé d'une haie vive.

Sur chacune des limites séparatives, les clôtures comporteront au moins une ouverture au niveau du sol, d'une hauteur minimale de 10 cm et d'une largeur minimale de 20 cm pour le passage de la faune locale.

Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple et ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

Leur hauteur totale ne doit pas excéder **2 mètres**. La largeur du portail ne doit pas excéder **4 mètres** et la largeur du portillon ne doit pas excéder **1 mètre**. Ils devront s'insérer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

Les portails et portillons seront composés d'une partie basse pleine et seront ajourés dans la partie supérieure. Les portails et portillons en métal présentant un barreaudage dans la partie haute pourront également recevoir des plaques de festonnage.

En fonction de leur modèle, les portails et portillons pourront être pleins sur l'ensemble de leur surface.

Les portails et portillons seront de préférence :

- en métal (grilles métalliques) dans une gamme de valeur foncée : noir, vert, bordeaux, bleu foncé...
- en bois peint dans une couleur semblable à celle des menuiseries de la construction.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-3 Les devantures et façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble au pied duquel elles sont implantées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des devantures commerciales doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ; la composition de la devanture devra respecter les proportions et le rythme de la façade (entre les pleins et des vides) ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;

- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives ou trop brillantes est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés ;
- la limitation du nombre et de la nature des matériaux mis en œuvre et l'harmonie des teintes avec les couleurs et le contexte environnant sont préconisées.

11-4 Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

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

Les édicules et gaines techniques

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

Les réseaux techniques en toiture, en terrasse ou en façade, tels que les ventilations et climatisations (moteur, pompe à chaleur ...) sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

11-5 Les dispositions particulières applicables aux constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au plan du patrimoine :

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et inventorié en tant qu'**architecture d'intérêt majeur**, fait l'objet d'une fiche détaillée en annexe du présent règlement.

Les règles spécifiques au patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et inventorié en tant qu'**architecture d'intérêt élevé et majeur**, en complément des dispositions d'ordre général, sont les suivantes :

Les façades

- Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades (console, balcon, bow-window, galerie,...) doit être conservé et restitué à l'identique.
- Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et rénovées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre meulière, pierre blanche de taille, briques, moellons,...) et en respectant l'appareillage d'origine (mosaïque, opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière,...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être rénovées en utilisant un enduit identique.
- Les appareillages existants (en briques, pierres,...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.
- En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches,...) doivent être préservés et rester apparents ; les modénatures ayant été recouvertes au cours de rénovations antérieures doivent redevenir apparentes.
- Les ouvertures ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement. Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des baies existantes comprises dans le cadre d'une extension.
- En l'absence d'appareillage d'encadrement, les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition.

- Les ouvertures, doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte,...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée. Les volets roulants extérieurs sont interdits, car ils sont inadaptés à la forme des baies et aux proportions des façades.
- Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refaits à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur. Les techniques de nettoyage des façades sont choisies en fonction des types de matériaux et de la complexité des façades :
 - Edifices les plus fragiles (modénature complexe,...) : nettoyage par ruissellement d'eau, hors période de gel, complété par un brossage doux.
 - Edifices ne présentant pas d'élément architectural fragile : nettoyage par projection d'eau sous pression, avec mouillage préalable des salissures.
 - Edifices composés d'une maçonnerie dure (granit, grès, béton,...) : nettoyage par hydrosablage (projection à faible pression d'un mélange d'eau et de sable fin).
- Les restaurations d'isolation des façades doivent se faire par l'intérieur.

Les toitures

- Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi,...) doit être conservé.
- La réfection de la couverture sera réalisée à l'identique de l'existant.
- Pour les maisons dont la toiture a été couverte d'un matériau inadapté au matériau originel, le matériau d'origine doit être utilisé en cas de nouvelle restauration de la couverture.
- L'implantation de châssis de toit sera privilégiée sur le versant non visible depuis l'espace public. Ils seront intégrés dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils seront implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions devront être limitées à 0,78 m de largeur par 0,98 m de hauteur.
- Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées car elles seraient de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.
- L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires est proscrite sur les toitures visibles depuis la rue.

Les ferronneries et les menuiseries

- L'ensemble des ferronneries (marquises, balcons, portails, clôtures,...) de la construction et des clôtures sera peint d'une couleur identique et dans une teinte foncée (gris, noir, bleu marine, vert,...).
- L'emploi d'une peinture de couleur claire est autorisé sur les menuiseries (éléments de charpente apparents, clôtures,...).

Les extensions et annexes

- **Concernant les villas (meulières, éclectiques et de prestige)**
 - Les extensions se superposant à la façade côté rue sont interdites.
 - Les extensions verticales ne sont pas autorisées car elles seraient de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.
 - Les extensions des constructions existantes s'inscrivant dans le cadre **d'une architecture traditionnelle** sont autorisées à condition de respecter les proportions de l'édifice (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade et des bandeaux,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture, tuiles de Marseille,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents.
 - Les extensions des constructions existantes s'inscrivant dans le cadre **d'une architecture contemporaine** sont autorisées à condition que le volume de l'extension ne présente pas une disproportion avec le volume existant et les matériaux utilisés pourront être différents (zinc, verre, bois, briques...) de ceux de la construction objet de l'extension.
 - La symétrie, ou la dissymétrie originelle du bâti doit être conservée.
 - La construction d'un local annexe isolé, s'intercalant entre la construction principale et la rue, est interdite ; les locaux annexes doivent être implantés préférentiellement le long des limites séparatives, ou à défaut en retrait d'1,50 m maximum.
- **Concernant les immeubles de la fin du XIXe et début du XXe siècle**
 - Les extensions se superposant à la façade côté rue, les extensions latérales, de même que les extensions verticales, sont interdites.
 - Sauf préconisation particulière, toute extension sur la façade arrière, non visible depuis la rue, est autorisée, à condition de respecter les proportions de l'édifice (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture, tuiles de Marseille,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents.

Les clôtures (y compris celles identifiées et protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au plan de zonage n°2), les haies et le jardin de façade :

- Les clôtures en meulières, pierres blanches, moellons ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.
- Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries,...).
- Les clôtures existantes inadaptées au style architectural de la construction devront lors de leur réfection, utiliser des matériaux identiques à ceux présents sur la façade de la construction.
- Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie vive, composée d'une mixité d'espèces végétales, de préférence locales. Les haies mono-spécifiques de thuyas, lauriers, bambous ou chamaecyparis sont proscrites. Il est recommandé plus largement de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade du bâti.

Les arbres de haut jet présents dans les jardins doivent être protégés puisqu'ils participent au paysage boisé de la commune et la valorisation de la propriété. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas d'affaiblissement phytosanitaire risquant de provoquer leur chute. Celui-ci ne pourra être justifié que par un diagnostic établi par un professionnel compétent.

ARTICLE UC - 12 : STATIONNEMENT

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

A partir de 5 places, les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

1°) Stationnement des véhicules motorisés :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une

même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies ou emprises publiques ou privées le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales ou maximales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal ou maximal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due. Une seule place commandée par logement pourra être autorisée.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **50 m²** de surface de plancher à usage **d'habitation**. Il ne pourra être imposé plus de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension d'une construction à usage d'habitation n'emportant pas la création d'un nouveau logement, aucune place de stationnement n'est exigée. En revanche, dans le cas d'une extension impliquant la création d'un logement supplémentaire, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher créée.

En application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'**une seule place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il n'est exigé qu'**une seule place par logement**.

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il n'est exigé que **0,5 place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

Pour les constructions à destination de bureau :

- Il est exigé **au maximum 1 place** par tranche de **50 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, il est exigé **au maximum 1 place** par tranche de **60 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

- Il est exigé **au maximum 1 aire de livraison** de 100 m² pour **6 000 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

Pour les constructions à destination de commerce :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **60 m²** de surface de plancher à usage **de commerce**, ou, pour toute **construction supérieure à 2 000 m²** de surface de plancher : **1 place** par tranche entamée de **40 m²** de surface de plancher à usage **de commerce**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

- Il est exigé au minimum **1 aire de livraison** pour **1 000 m² de surface de vente** ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60m de large, d'au moins 6m de long et 4,20m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²).

Néanmoins, pour les constructions et extensions à usage de commerce et d'artisanat dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher situées en bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, aucune place de stationnement ni aire de livraison n'est exigée.

Pour les constructions à destination de restauration :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **10 m²** de surface **de salle de restauration**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **90 m²** de surface de plancher à usage **d'artisanat**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Néanmoins, pour les constructions et extensions à usage de commerce et d'artisanat dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher situées en bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, aucune place de stationnement ni aire de livraison n'est exigée.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **40 m²** de surface de plancher à usage **d'hébergement hôtelier**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Pour les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

2°) Stationnement des deux-roues non-motorisés et des poussettes :

Cet espace doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions à destination de bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics :

1 place pour 10 employés ; le stationnement des visiteurs devra être prévu.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

- 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire ;
- 1 place pour 3 à 5 élèves aux collèges et lycées ;

- 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

3°) En outre :

Les dimensions des places de stationnement des véhicules devront respecter les dimensions suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,5 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres dans l'axe de la place. Cette règle ne s'impose qu'à partir de 5 places.

Pour les **constructions supérieures à 1000 m²** de surface de plancher, **50 %** des places réalisées, au moins, doivent être aménagées en sous-sol sauf si la nature du sol et du sous-sol constitue une contrainte technique à ces aménagements.

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

Les rampes d'accès au sous-sol doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure à celle de l'axe de la voie de desserte. Elles ne doivent pas excéder **18 %** de pente en éléments rectilignes et un premier tronçon de **4 m** à partir de l'alignement doit être inférieur ou égal à **5 %** de pente afin de permettre une attente confortable hors de la voie publique.

ARTICLE UC - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- Dispositions générales

20 % de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction devront être aménagés en **espaces verts**. Ces espaces verts seront de préférence en pleine terre.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **50 m² d'espace non construit**.

- Aménagement particulier des marges de recul.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de la limite de voie ou emprise publiques ou privées, l'espace entre la construction et cette limite doit recevoir soit un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc...), soit un traitement similaire à celui de l'espace public mitoyen.

- Parcs de stationnement et leurs accès.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de **1 000 m²**. Lorsque leur surface excède **2 000 m²**, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque espace ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à **500 m²**.

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

- Dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou tout abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 OU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AU PLAN DE ZONAGE

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répertorié au plan de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de l'état de ces éléments est admise dans la mesure où elle maintient leur unité et leur caractère.

Pour les arbres identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre du tronc de l'arbre est pris au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

La disparition ou l'altération des arbres ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection de l'élément concerné.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

ARTICLE UC - 15 – RECOMMANDATIONS S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 30 cm de terre végétalisée sur au moins 50% de leur surface.

L'implantation des capteurs d'énergie est autorisée en toiture terrasse sous réserve d'observer un retrait par rapport à la façade, correspondant à 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées (**evergreen**), de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Un débord dans la marge de recul ou de retrait d'une profondeur maximum de 0,50 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

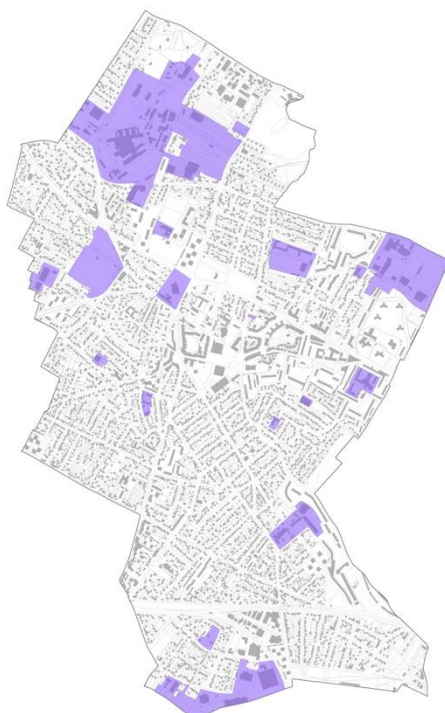
ARTICLE UC - 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UF

La zone UF est une zone principalement dédiée aux équipements de services public et d'intérêt collectif.

La zone UF comprend le secteur UFa, qui comporte des règles particulières à l'article 2.



Certaines parties du territoire communal sont concernées par des risques de mouvements de terrain (liés à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles) ; ces informations sont reportées à titre indicatif sur le plan de zonage.

D'autres risques ont également été identifiés et reportés à titre indicatif sur le plan de zonage :

- risques de tassement du sol liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau. La réalisation de pompage dans le cadre de la mise en œuvre du projet devra être évitée ainsi que tout dénoisement. Des études hydrogéologiques poussées devront être conduites par le constructeur afin de garantir l'écoulement des rus et de la nappe ainsi que la protection des avoisinants ;
- risques de pollution ou de dégradation du gisement hydrothermal du lac d'Enghien-Les-Bains. Une attention particulière devra être portée par le constructeur afin de ne pas mettre en contact les eaux de la nappe phréatique

avec celles de la nappe de Saint-Ouen dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE UF - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation forestière, à l'industrie et à la fonction exclusive d'entrepôt.

ARTICLE UF - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répertoriés aux plans de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de la zone, ou qu'il s'agisse de logements de fonction, et qu'elles soient contiguës (ou intégrées) aux constructions à usage d'équipement.
- Les constructions destinées à l'habitation et à l'hébergement liées à la vocation de l'équipement public.
- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux, à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de la zone.
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules, les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sports, sous réserve de compatibilité avec la destination de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- En outre et uniquement dans le secteur UFa : les terrains de camping et de caravanes et leurs équipements.

ARTICLE UF - 3 : ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie ou emprise publiques ou privées.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

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

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UF - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) *Eaux usées*

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

b) Eaux pluviales

Toute création d'une surface imperméabilisée devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux pluviales, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus de 2 litres / seconde / hectare. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage).

L'infiltration des eaux pluviales est cependant interdite dans les zones repérées au plan comme comportant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Dans le cas où des constructions nécessitent la création de bassins de rétention, ceux-ci seront dimensionnés sur la base d'une pluie vingtennale.

3 - COLLECTE DES DECHETS

Toute construction devra prévoir avec justesse les moyens nécessaires au stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets (ordures ménagères, collecte sélective et encombrants). On s'appuiera pour cela sur les normes fixées dans l'annexe 3 du présent règlement.

A partir de 400 m² de surface de plancher, toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective et aux ordures ménagères résiduelles.

ARTICLE UF - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à défaut en retrait. Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul minimal indiqué au plan.

ARTICLE UF - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou sont édifiées de manière à ce que la distance horizontale de tout point de la construction par rapport à la limite séparative la plus proche soit au moins égale à **3 mètres**.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **2 mètres**.

Cette distance sera mesurée perpendiculairement au droit des baies.

ARTICLE UF - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

11-1 Les Clôtures

A l'angle des voies ouvertes à la circulation publique, la composition et l'édification des clôtures ne doivent pas compromettre la visibilité et la sécurité du croisement.

Lorsque la clôture à créer résulte de la démolition d'un mur bahut présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci devra être traitée de façon identique. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère, celle-ci devra s'harmoniser avec les clôtures voisines : proportions, couleurs, matériaux employés.

Les clôtures sur rue ne devront pas entraver la visibilité des constructions depuis l'espace public.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au plan du patrimoine :

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et inventorié en tant qu'**architecture d'intérêt majeur**, fait l'objet d'une fiche détaillée en annexe du présent règlement.

Les règles spécifiques au patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et inventorié en tant qu'**architecture d'intérêt élevé et majeur**, en complément des dispositions d'ordre général, sont les suivantes :

Les façades

- Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades (console, balcon, bow-window, galerie,...) doit être conservé et restitué à l'identique.
- Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et rénovées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre meulière, pierre blanche de taille, briques, moellons,...) et en respectant l'appareillage d'origine (mosaïque, opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière,...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être rénovées en utilisant un enduit identique.
- Les appareillages existants (en briques, pierres,...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.
- En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches,...) doivent être préservés et rester apparents ; les modénatures ayant été recouvertes au cours de rénovations antérieures doivent redevenir apparentes.
- Les ouvertures ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement. Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des baies existantes comprises dans le cadre d'une extension.
- En l'absence d'appareillage d'encadrement, les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition.
- Les ouvertures, doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte,...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée. Les volets roulants extérieurs sont interdits, car ils sont inadaptés à la forme des baies et aux proportions des façades.

- Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refaits à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur. Les techniques de nettoyage des façades sont choisies en fonction des types de matériaux et de la complexité des façades :
 - Edifices les plus fragiles (modénature complexe,...) : nettoyage par ruissellement d'eau, hors période de gel, complété par un brossage doux.
 - Edifices ne présentant pas d'élément architectural fragile : nettoyage par projection d'eau sous pression, avec mouillage préalable des salissures.
 - Edifices composés d'une maçonnerie dure (granit, grès, béton,...) : nettoyage par hydrosablage (projection à faible pression d'un mélange d'eau et de sable fin).
- Les restaurations d'isolation des façades doivent se faire par l'intérieur.

Les toitures

- Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi,...) doit être conservé.
- La réfection de la couverture sera réalisée à l'identique de l'existant.
- Pour les maisons dont la toiture a été couverte d'un matériau inadapté au matériau originel, le matériau d'origine doit être utilisé en cas de nouvelle restauration de la couverture.
- L'implantation de châssis de toit sera privilégiée sur le versant non visible depuis l'espace public. Ils seront intégrés dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils seront implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions devront être limitées à 0,78 m de largeur par 0,98 m de hauteur.
- Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées car elles seraient de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.
- L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires est proscrite sur les toitures visibles depuis la rue.

Les ferronneries et les menuiseries

- L'ensemble des ferronneries (marquises, balcons, portails, clôtures,...) de la construction et des clôtures sera peint d'une couleur identique et dans une teinte foncée (gris, noir, bleu marine, vert,...).
- L'emploi d'une peinture de couleur claire est autorisé sur les menuiseries (éléments de charpente apparents, clôtures,...).

Les extensions et annexes

▪ Concernant les villas (meulières, éclectiques et de prestige)

- Les extensions se superposant à la façade côté rue sont interdites.
- Les extensions verticales ne sont pas autorisées car elles seraient de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.
- Les extensions des constructions existantes s'inscrivant dans le cadre **d'une architecture traditionnelle** sont autorisées à condition de respecter les proportions de l'édifice (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade et des bandeaux,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture, tuiles de Marseille,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents.
- Les extensions des constructions existantes s'inscrivant dans le cadre **d'une architecture contemporaine** sont autorisées à condition que le volume de l'extension ne présente pas une disproportion avec le volume existant et les matériaux utilisés pourront être différents (zinc, verre, bois, briques...) de ceux de la construction objet de l'extension.
- La symétrie, ou la dissymétrie originelle du bâti doit être conservée.
- La construction d'un local annexe isolé, s'intercalant entre la construction principale et la rue, est interdite ; les locaux annexes doivent être implantés préférentiellement le long des limites séparatives, ou à défaut en retrait d'1,50 m maximum.

▪ Concernant les immeubles de la fin du XIXe et début du XXe siècle

- Les extensions se superposant à la façade côté rue, les extensions latérales, de même que les extensions verticales, sont interdites.
- Sauf préconisation particulière, toute extension sur la façade arrière, non visible depuis la rue, est autorisée, à condition de respecter les proportions de l'édifice (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture, tuiles de Marseille,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents.

Les clôtures (y compris celles identifiées et protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au plan de zonage n°2), les haies et le jardin de façade :

- Les clôtures en meulières, pierres blanches, moellons ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.

- Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries,...).
- Les clôtures existantes inadaptées au style architectural de la construction devront lors de leur réfection, utiliser des matériaux identiques à ceux présents sur la façade de la construction.
- Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie vive, composée d'une mixité d'espèces végétales, de préférence locales. Les haies mono-spécifiques de thuyas, lauriers, bambous ou chamaecyparis sont proscrites. Il est recommandé plus largement de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade du bâti.

Les arbres de haut jet présents dans les jardins doivent être protégés puisqu'ils participent au paysage boisé de la commune et la valorisation de la propriété. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas d'affaiblissement phytosanitaire risquant de provoquer leur chute. Celui-ci ne pourra être justifié que par un diagnostic établi par un professionnel compétent.

ARTICLE UF - 12 : STATIONNEMENT

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

A partir de 5 places, les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

1°) Stationnement des véhicules motorisés :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies ou emprises publiques ou privées le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales ou maximales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal ou maximal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due. Une seule place commandée par logement pourra être autorisée.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **50 m²** de surface de plancher à usage **d'habitation**. Il ne pourra être imposé plus de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension d'une construction à usage d'habitation n'emportant pas la création d'un nouveau logement, aucune place de stationnement n'est exigée. En revanche, dans le cas d'une extension impliquant la création d'un logement supplémentaire, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher créée.

En application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'**une seule place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il n'est exigé qu'**une seule place par logement**.

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il n'est exigé que **0,5 place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

Pour les constructions à destination de bureau :

- Il est exigé **au maximum 1 place** par tranche de **50 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, il est exigé **au maximum 1 place** par tranche de **60 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

- Il est exigé **au maximum 1 aire de livraison** de 100 m² pour **6 000 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

Pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **60 m²** de surface de plancher à usage **de commerce ou d'artisanat**, ou, pour toute **construction supérieure à 2 000 m²** de surface de plancher : **1 place** par tranche entamée de **40 m²** de surface de plancher à usage **de commerce ou d'artisanat**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

- Il est exigé au minimum **1 aire de livraison** pour **1 000 m² de surface de vente** ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60m de large, d'au moins 6m de long et 4,20m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²).

Pour les constructions à destination de restauration :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **10 m² de surface de salle de restauration**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Pour les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places devra correspondre aux besoins et à la vocation de l'équipement.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

2°) Stationnement des deux-roues non-motorisés et des poussettes :

Cet espace doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions à destination de bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500m² de surface de plancher et les équipements publics :

1 place pour 10 employés ; le stationnement des visiteurs devra être prévu.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

- 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire ;
- 1 place pour 3 à 5 élèves aux collèges et lycées ;
- 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

3°) En outre :

Les dimensions des places de stationnement des véhicules devront respecter les dimensions suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,5 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres dans l'axe de la place. Cette règle ne s'impose qu'à partir de 5 places.

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

ARTICLE UF - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- Dispositions générales

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non aménagées, non construites ou non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, par **150 m² d'espace non construit**.

Les parcs de stationnement seront plantés à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.

- Dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou tout abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 OU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AU PLAN DE ZONAGE

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répertorié aux plans de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de l'état de ces éléments est admise dans la mesure où elle maintient leur unité et leur caractère.

ARTICLE UF - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

ARTICLE UF - 15 – RECOMMANDATIONS S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 30 cm de terre végétalisée sur au moins 50% de leur surface.

L'implantation des capteurs d'énergie est autorisée en toiture terrasse sous réserve d'observer un retrait par rapport à la façade, correspondant à 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées (**evregreen**), de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

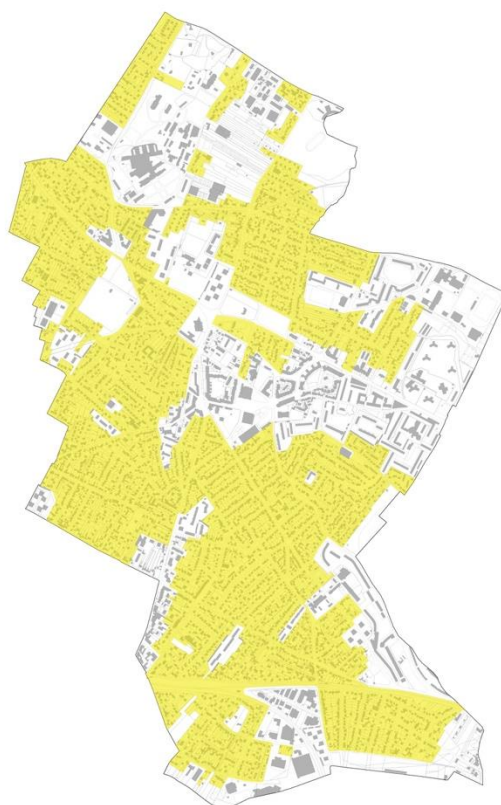
Un débord dans la marge de recul ou de retrait d'une profondeur maximum de 0,50 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

ARTICLE UF - 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UG

La zone UG est une zone principalement dédiée à l'habitat individuel.



Elle comprend un sous-secteur UGa qui comporte des règles particulières aux articles 7 et 13, offrant des possibilités d'évolution du bâti plus souple.

En outre, des règles particulières aux articles 2, 6, 9, 12 et 13 sont édictées pour les terrains suivants :

- 47 boulevard de la République / 12 avenue Edouard Detaille (section AI n°692, 693 et 694) ;
- 17, 19 et 21 rue de Saint-Prix (section AB n°2, 3 et 4) ;
- 74 rue des Robinettes (section AO n°197) ;
- 4, avenue Voltaire (section AD n°867) / 1, boulevard de la Mairie (section AD n°868) / 3, rue Gabriel Péri (section AD n°869).

Certaines parties du territoire communal sont concernées par des risques de mouvements de terrain (liés à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles) ; ces informations sont reportées à titre indicatif sur le plan de zonage.

D'autres risques ont également été identifiés et reportés à titre indicatif sur le plan de zonage :

- risques de tassement du sol liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau. La réalisation de pompage dans le cadre de la mise en œuvre du projet devra être évitée ainsi que tout dénoisement. Des études hydrogéologiques poussées devront être conduites par le constructeur afin de garantir l'écoulement des rus et de la nappe ainsi que la protection des avoisinants ;
- risques de pollution ou de dégradation du gisement hydrothermal du lac d'Enghien-Les-Bains. Une attention particulière devra être portée par le constructeur afin de ne pas mettre en contact les eaux de la nappe phréatique avec celles de la nappe de Saint-Ouen dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE UG - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à la fonction exclusive d'entrepôt.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes (sauf caravane isolée stationnée sur le terrain de son utilisateur).
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées ou au fonctionnement d'un service public.
- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets.
- Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

De même, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans une bande de 3m de part et d'autre des berges du ru de Corbon dans ses tronçons aériens.

Sur les parties de constructions situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le plan de zonage n°2 en tant que « linéaire commercial à préserver et développer » en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : sont interdites toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des constructions à un autre usage que le commerce et l'artisanat, exception faite des accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes, circulations intérieures des bâtiments, locaux techniques et locaux déchets ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UG-2 sont interdites au-delà d'une bande de 25m mesurée à partir de la limite d'emprise d'une voie ou emprise publiques ou privées desservant le terrain, et ce dans l'ensemble de la zone UG à l'exception des terrains suivants :

- 47 boulevard de la République/12 avenue Edouard Detaille (section AI n°692, 693 et 694) ;
- 17, 19 et 21 rue de Saint-Prix (section AB n°2, 3 et 4) ;
- 74 rue des Robinettes (section AO n°197) ;
- 4, avenue Voltaire (section AD n°867) / 1, boulevard de la Mairie (section AD n°868) / 3, rue Gabriel Péri (section AD n°869).

ARTICLE UG - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répertoriés aux plans de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Dans une bande de 25m mesurée à partir de la limite d'emprise d'une voie ou emprise publiques ou privées desservant le terrain, et ce dans l'ensemble de la zone UG :

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains et qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. La surface de plancher de ces constructions n'excédera pas 100m², à l'exception des activités existantes dépassant déjà ce seuil le long des voies principales (rue du Général Leclerc, route de Montlignon, avenue Voltaire et route de Saint-Leu) pour lesquelles une extension est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).

- Les changements de destination (à usage de bureau uniquement), dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).
- Les constructions et installations autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les dépôts divers à conditions qu'ils soient directement liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Au-delà de la bande de 25 mètres, mesurée à partir de la limite d'emprise d'une voie ou emprise publiques ou privées de desserte du terrain :

- les constructions annexes dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m² et d'une hauteur maximum de 2,60 mètres par rapport au terrain naturel.
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure à 40 m² et dont la hauteur totale de la couverture est inférieure à 1,60 m.
- La démolition/reconstruction des constructions principales autorisées existantes dans la limite de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017), sans changement de destination. Une majoration de 20% maximum de l'emprise au sol existante au-delà des 25m avant démolition pourra être consentie aux constructions principales.
- L'extension des constructions principales autorisées existantes sans changement de destination ; cette dernière ne devant pas conduire à une augmentation de plus de 20% de l'emprise au sol qui existait au-delà des 25m à la date d'approbation de l'élaboration du PLU (10/10/2006)
- Les changements de destination (à usage de bureau uniquement), dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).

Ces règles liées à l'implantation par rapport à la bande de 25 mètres, ne s'appliquent pas aux terrains suivants :

- 47 boulevard de la République/12 avenue Edouard Detaille (section AI n°692, 693 et 694)

- 17, 19 et 21 rue de Saint-Prix (section AB n°2, 3 et 4)
- 74 rue des Robinettes (section AO n°197)
- 4, avenue Voltaire (section AD n°867) / 1, boulevard de la Mairie (section AD n°868) / 3, rue Gabriel Péri (section AD n°869)

Dans la zone non aedificandi (repérée au plan de zonage) :

- Seules sont autorisées les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif directement liées et nécessaires à la voirie et aux réseaux d'infrastructure ainsi que les extensions des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).
- Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :

Les constructions à usage industriel et les entrepôts s'ils sont directement liés et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

En bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre destination que celles-ci est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à destination d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que la voie identifiée en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

ARTICLE UG - 3 : ACCES ET VOIRIE

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

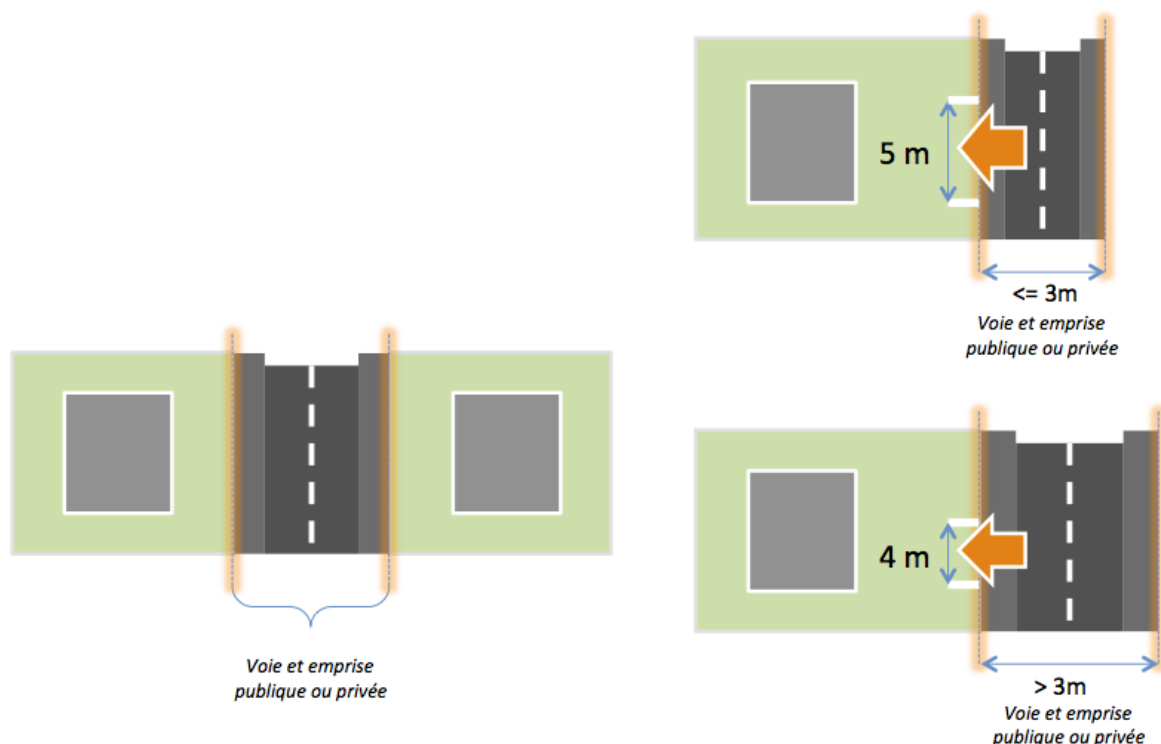
1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie ou emprise publiques ou privées existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017) ou créée conformément au paragraphe 2 (« Voirie »).

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera admis qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière sur chaque voie de desserte. La largeur de l'accès véhicule sera de **4 mètres** au maximum.

Dans le cas où la voie d'accès au terrain présente une largeur inférieure ou égale à **3 mètres**, la largeur de l'accès véhicule pourra être portée jusqu'à **5 mètres**.



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, l'accès sur l'une de ces voies ou emprises publiques ou privées qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies créées devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres et devront déboucher sur une voie ou emprise publiques ou privées existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).

ARTICLE UG - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) *Eaux usées*

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

b) *Eaux pluviales*

Toute création d'une surface imperméabilisée devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux pluviales, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus de 2 litres / seconde / hectare. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage).

L'infiltration des eaux pluviales est cependant interdite dans les zones repérées au plan comme comportant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés (selon la réglementation en vigueur).

Télévision

Dans les opérations de 400 m² de surface de plancher ou plus, les dispositifs de réception individuels (antennes, paraboles) sont interdits. Les dispositifs collectifs ne doivent pas être visibles des voies ou emprises publiques et privées.

4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute construction devra prévoir avec justesse les moyens nécessaires au stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets (ordures ménagères, collecte sélective et encombrants). On s'appuiera pour cela sur les normes fixées dans l'annexe 3 du présent règlement.

A partir de 400 m² de surface de plancher, toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective et aux ordures ménagères résiduelles.

ARTICLE UG - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

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

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20 mètres** du rail de la voie ferrée de circulation principale la plus proche.

En l'absence d'indication graphique, les constructions doivent être édifiées à une distance d'**au moins 6 mètres** de tout point des limites des voies ou emprises publiques ou privées.

EXCEPTIONS

Ces règles liées à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, ne s'appliquent pas aux terrains suivants :

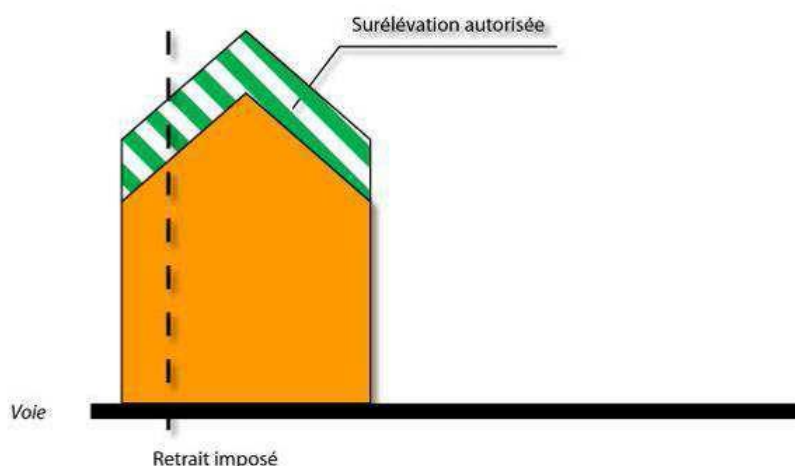
- 47 boulevard de la République/12 avenue Edouard Detaille (section AI n°692, 693 et 694)
- 17, 19 et 21 rue de Saint-Prix (section AB n°2, 3 et 4)
- 74 rue des Robinettes (section AO n°197)
- 4, avenue Voltaire (section AD n°867) / 1, boulevard de la Mairie (section AD n°868) / 3, rue Gabriel Péri (section AD n°869)

Les constructions implantées sur ces terrains doivent observer un recul vis-à-vis de la limite opposée des voies ou emprises publiques ou privées au moins égal à la hauteur (H) de la construction, définie à l'article UG-10.

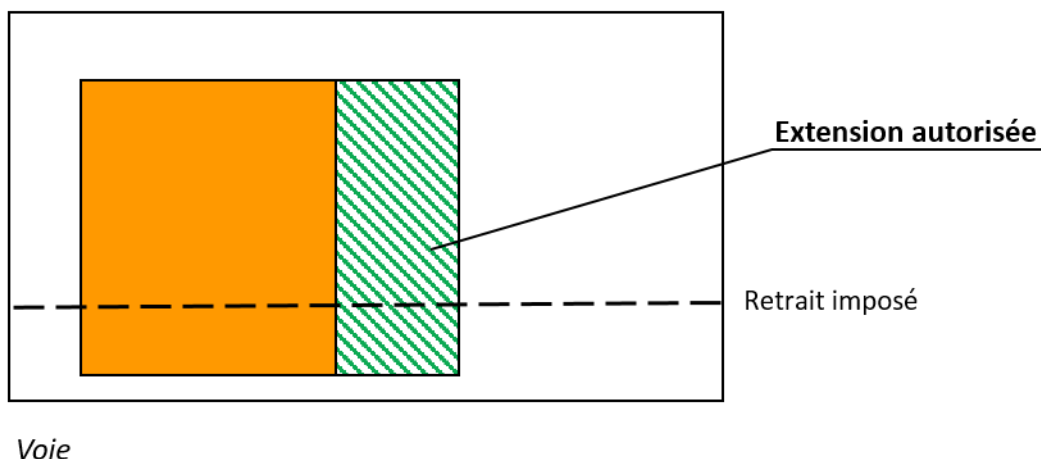
Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux travaux, extensions ou surélévations de constructions existantes ne respectant pas la règle générale, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017), à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué ;

Surélévation



Extension



- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...) ;
- aux perrons ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

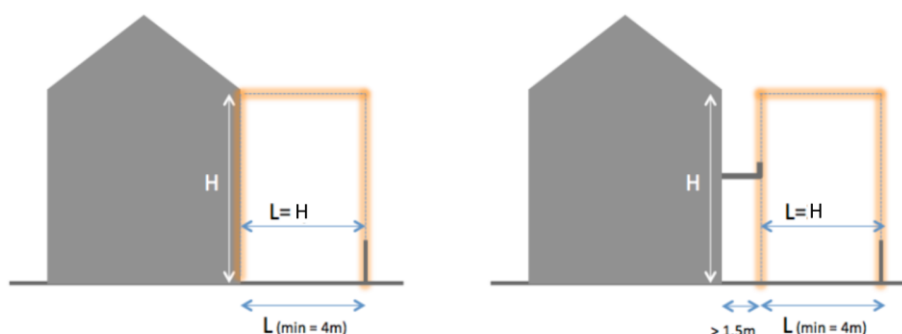
REGLE GENERALE

En **UG**, toute nouvelle construction peut s'implanter sur une seule des limites séparatives latérales ou en retrait.

Dans le sous-secteur **UGa**, il est possible de s'implanter sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait.

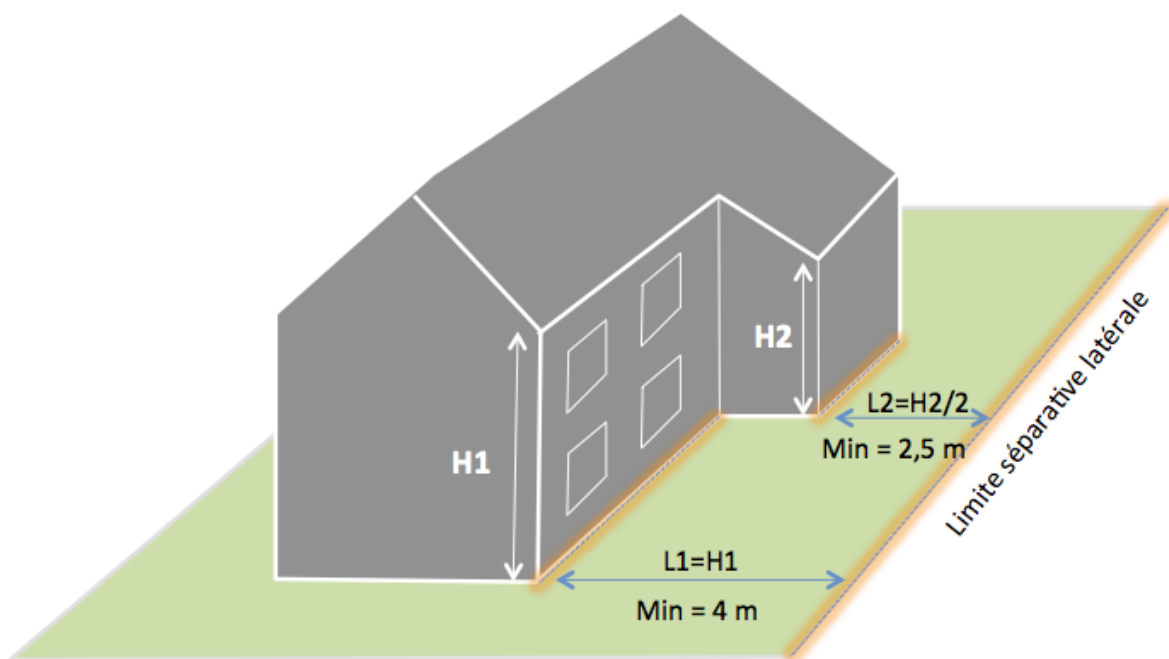
L'implantation en limite séparative sera privilégiée dans le cadre d'un adossement à un mur pignon voisin.

En cas de retrait, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la façade opposée à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la façade (H), sans pouvoir être inférieure à **4 mètres** ($L=H$ avec un minimum de 4 mètres).

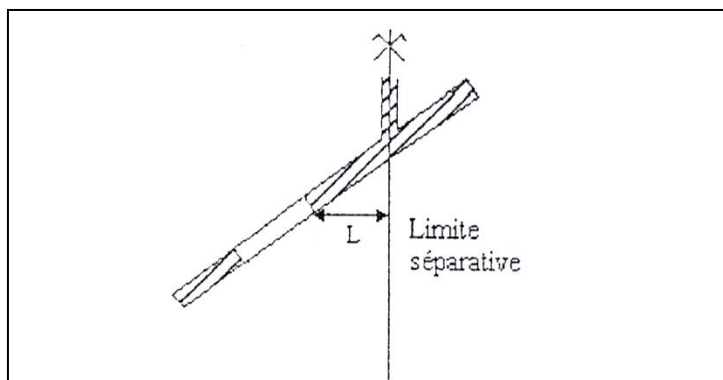


Dans le cadre de la réalisation de balcons, oriels et bow-windows présentant une saillie supérieure à 1,50 mètre par rapport au nu de la façade, la distance (L) par rapport à la limite séparative opposée sera calculée au droit de ces saillies (Cf. schéma).

Cette distance (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H) de la façade ($L=H/2$) avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou partie de façade et la toiture en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.



La distance (L) se mesure horizontalement à partir du nu extérieur du mur, au droit des baies lorsqu'elles existent, perpendiculairement à la limite séparative. Ne sont pas prises en compte les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 1,50 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, escaliers, etc...).



EXCEPTIONS

Toutefois, les travaux, les extensions et les surélévations des constructions existantes ne respectant pas la règle générale, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017), peuvent être réalisés dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives à condition que les baies créées, s'il y en a, respectent la distance minimale par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter à **2,50 mètres** minimum en retrait des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La construction d'un local annexe isolé d'une villa (meulière, éclectique et de prestige) repérée en tant qu'architecture d'intérêt majeur ou élevé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, s'intercalant entre la construction principale et la rue, est interdite.

Les locaux annexes doivent être implantés préférentiellement le long des limites séparatives, ou à défaut en retrait d'**1,50 m** maximum.

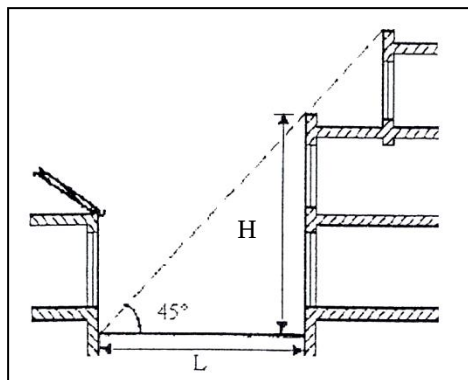
ARTICLE UG - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

REGLE GENERALE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre ces deux constructions doit être égale à la hauteur ($L=H$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,50 mètres** si les façades et les toitures en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

Cette distance sera mesurée perpendiculairement au droit des baies.



EXCEPTIONS

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions **ne peut excéder 40%** de la superficie totale du terrain.

EXCEPTIONS

Cette règle ne s'applique pas aux terrains suivants :

- 47 boulevard de la République / 12 avenue Edouard Detaille (section AI n°692, 693 et 694)
- 17, 19 et 21 rue de Saint-Prix (section AB n°2, 3 et 4)
- 74 rue des Robinettes (section AO n°197)
- 4, avenue Voltaire (section AD n°867) / 1, boulevard de la Mairie (section AD n°868) / 3, rue Gabriel Péri (section AD n°869)

L'emprise au sol des constructions implantées sur ces terrains **ne peut excéder 50%** de la superficie totale du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...) ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

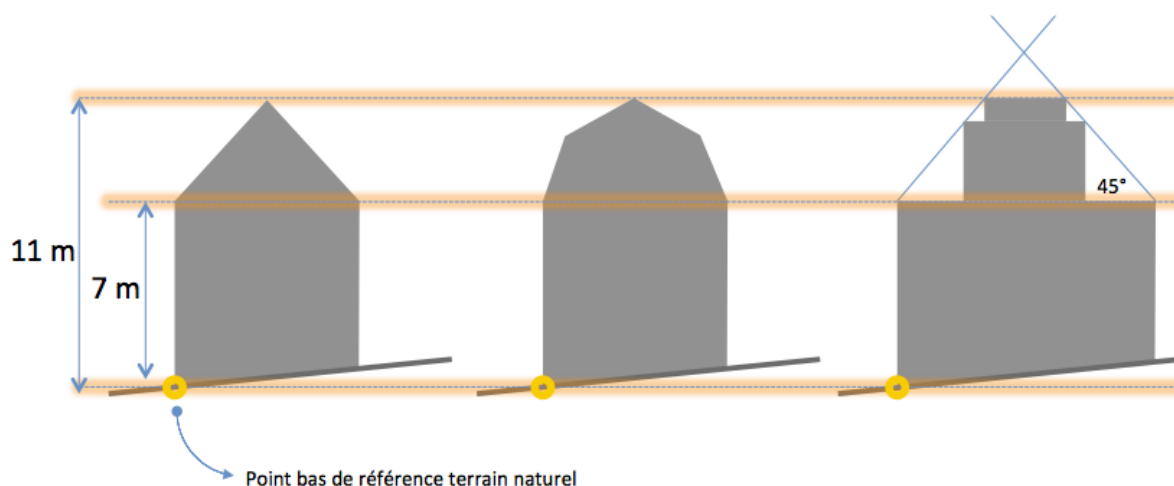
ARTICLE UG - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR H

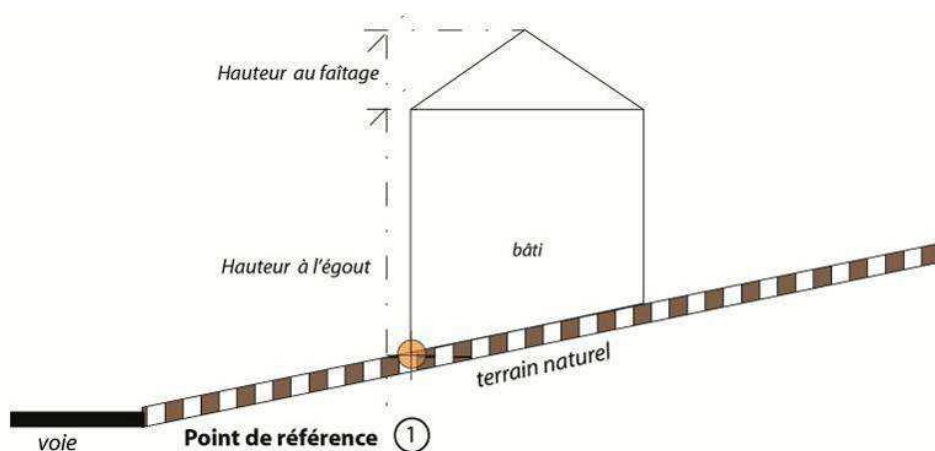
La hauteur (H) des constructions n'excèdera pas **7 mètres** mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel en pied de construction jusqu'à l'égout du toit, à l'égout de la partie basse du brisis ou à l'acrotère.

La hauteur maximum des constructions n'excèdera pas **11 mètres** mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou au point le plus haut du terrasson ou de l'attique, à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Dans le cas de toiture terrasse, l'attique (c'est-à-dire le volume construit au-dessus de la hauteur H) devra s'inscrire dans un gabarit de 45°.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (H) et la hauteur maximum sont mesurées au droit de la construction située au point le plus bas du terrain naturel.



En outre, les ouvrages techniques (cheminées, antennes, mâts...) ne devront pas excéder une hauteur maximum de **13 mètres** mesurée à partir du terrain naturel.

Les constructions existantes situées sur des limites séparatives de fond de parcelle ne peuvent pas faire l'objet de surélévation.

EXCEPTIONS

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder 2,60 mètres.

Les constructions adossées à une construction existante sur le terrain voisin peuvent s'harmoniser avec celui-ci dans sa hauteur (H) et dans sa hauteur maximum.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG - 11 : ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

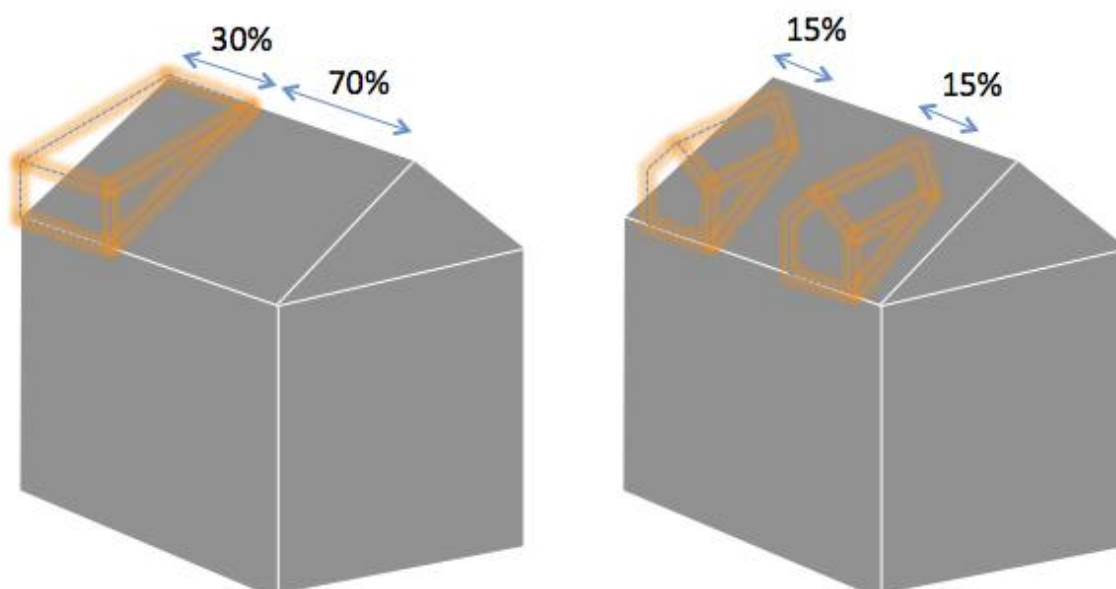
Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) adapté et permettant une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, de même que l'installation de pare-vues dans le cas de toitures accessibles et dans la limite de 1,90m de hauteur.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La largeur cumulée des lucarnes et des châssis n'excédera pas 30% du linéaire de façade. Ils seront intégrés au pan de toiture. Les châssis vitrés en toiture seront en nombre limité, intégrés à la trame des ouvertures en façade, entièrement encastrés, posés dans la moitié inférieure des toits, de dimension maximum : 0,80 m de largeur et 1,00 m de hauteur, plus hauts que larges et implantés côté jardin plutôt que côté rue. La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.



Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La tuile, l'ardoise, le zinc ou le cuivre seront utilisés dans le respect du style architectural de la construction.

Les toitures recouvertes de tuiles devront utiliser des tuiles plates ou mécaniques à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé ou ocré donnant un aspect vieilli, ou légèrement bruni.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte et les plaques en fibre ciment sont interdits. Les tuiles de couleur noire sont prosrites.

Les façades

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

Les constructions adossées à une construction existante sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celle-ci dans ses volumes et ses proportions.

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parements de façade ne devront pas présenter l'aspect du ciment gris. Les façades doivent être enduites et non peintes. Les enduits seront d'aspect talochés, lissés ou grattés, mais pas écrasés.

Pour le **bâti ancien**, on privilégiera la conservation des enduits anciens en bon état. Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façade d'origine sans atténuer aucun détail.

Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support.

Dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, seront imposés soit des persiennes en bois sans écharpe, soit des contrevents à barre, soit des volets métalliques persiennés en tableau. Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garage ne devront pas être laissés dans leur aspect naturel mais seront peints ou lasurés mais non vernis.

Dans le cadre d'un ravalement ou de travaux de modification de façades, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique. Les menuiseries ou ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble de la construction devront être restituées dans le style architectural du projet et présenteront une finesse des sections.

Pour les **nouvelles constructions**, les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur les façades des constructions.

Les menuiseries bois des volets et des fenêtres seront peintes et devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles et/ou devront être intégrés dans le gros œuvre.

11-2 Les clôtures et les portails

Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Il ne sera admis qu'un seul accès pour véhicule par unité foncière. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, un accès pour véhicule pourra être autorisé sur chacune des deux voies.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Elles seront d'un modèle simple et sans excès de surcharges décoratives.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** (à partir du terrain naturel) sur rue et en limites séparatives.

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie vive, composée d'une mixité d'espèces végétales, de préférence locales. Les haies mono-spécifiques de thuyas, lauriers, bambous ou chamaecyparis sont proscrites. Il est recommandé plus largement de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade de la construction.

La réfection à l'identique de clôtures existantes présentant un intérêt architectural et ne respectant pas les dispositions réglementaires précitées, est admise.

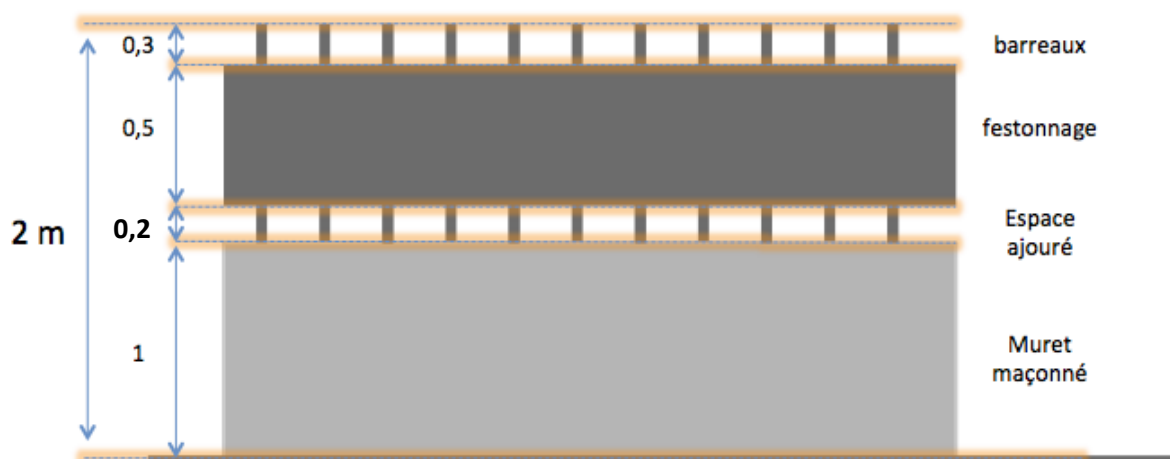
Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximum d'un mètre et surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'un barreaudage vertical d'un modèle simple ou constitué de modules de lames verticales.

La clôture sur rue pourra être doublée d'une haie vive.

Les plaques de festonnage sont autorisées sous réserve :

- d'être composées de plaques métalliques d'une couleur identique au barreaudage de la clôture ;
- d'être limitées dans leur hauteur à 50 cm, comme indiqué sur le schéma ci-après ;
- de comporter un espace ajouré, d'une hauteur minimale de 20 cm, entre le muret de soubassement et la plaque de festonnage.

Tous autres matériaux d'occultation sont interdits.



Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit
- d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximum d'un mètre surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage qui pourra être doublé d'une haie vive.

Sur chacune des limites séparatives, les clôtures comporteront au moins une ouverture au niveau du sol, d'une hauteur minimale de 10 cm et d'une largeur minimale de 20 cm pour le passage de la faune locale.

Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple et ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

Leur hauteur totale ne doit pas excéder **2 mètres**. La largeur du portail ne doit pas excéder **4 mètres** et la largeur du portillon ne doit pas excéder **1 mètre**. Ils devront s'insérer harmonieusement avec les constructions avoisinantes. La largeur du portail

pourra être portée jusqu'à **5 mètres** si la largeur de la voie est inférieure ou égale à **3 mètres**.

Les portails et portillons seront de préférence :

- en métal (grilles métalliques) dans une gamme de valeur foncée : noir, vert, bordeaux, bleu foncé...
- en bois peint dans une couleur semblable à celle des menuiseries de la construction.

Les portails et portillons seront composés d'une partie basse pleine et seront ajourés dans la partie supérieure. Les portails et portillons en métal présentant un barreaudage dans la partie haute pourront également recevoir des plaques de festonnage.

En fonction de leur modèle, les portails et portillons pourront être pleins sur l'ensemble de leur surface.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-3 Les devantures et façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble au pied duquel elles sont implantées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des devantures commerciales doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ; la composition de la devanture devra respecter les proportions et le rythme de la façade (entre les pleins et des vides) ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives ou trop brillantes est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, de la construction et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;

- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés ;
- la limitation du nombre et de la nature des matériaux mis en œuvre et l'harmonie des teintes avec les couleurs et le contexte environnant sont préconisées.

11-4 Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les édicules et gaines techniques

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

Les réseaux techniques en toiture, en terrasse ou en façade, tels que les ventilations et climatisations (moteur, pompe à chaleur ...) sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

11-5 Les dispositions particulières applicables aux constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au plan du patrimoine :

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et inventorié en tant qu'**architecture d'intérêt majeur**, fait l'objet d'une fiche détaillée en annexe du présent règlement.

Les règles spécifiques au patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et inventorié en tant qu'**architecture d'intérêt élevé et majeur**, en complément des dispositions d'ordre général, sont les suivantes :

Les façades

- Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades (console, balcon, bow-window, galerie,...) doit être conservé et restitué à l'identique.
- Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et renouvelées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre meulière, pierre blanche de taille, briques, moellons,...) et en respectant l'appareillage d'origine (mosaïque, opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière,...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être renouvelées en utilisant un enduit identique.
- Les appareillages existants (en briques, pierres,...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.
- En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches,...) doivent être préservés et rester apparents ; les modénatures ayant été recouvertes au cours de rénovations antérieures doivent redevenir apparentes.
- Les ouvertures ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement. Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des baies existantes comprises dans le cadre d'une extension.
- En l'absence d'appareillage d'encadrement, les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition.
- Les ouvertures, doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte,...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée. Les volets roulants extérieurs sont interdits, car ils sont inadaptés à la forme des baies et aux proportions des façades.
- Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refaits à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur. Les techniques de nettoyage des façades sont choisies en fonction des types de matériaux et de la complexité des façades :

- Edifices les plus fragiles (modénature complexe,...) : nettoyage par ruissellement d'eau, hors période de gel, complété par un brossage doux.
 - Edifices ne présentant pas d'élément architectural fragile : nettoyage par projection d'eau sous pression, avec mouillage préalable des salissures.
 - Edifices composés d'une maçonnerie dure (granit, grès, béton,...) : nettoyage par hydrosablage (projection à faible pression d'un mélange d'eau et de sable fin).
- Les restaurations d'isolation des façades doivent se faire par l'intérieur.

Les toitures

- Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi,...) doit être conservé.
- La réfection de la couverture sera réalisée à l'identique de l'existant.
- Pour les maisons dont la toiture a été couverte d'un matériau inadapté au matériau originel, le matériau d'origine doit être utilisé en cas de nouvelle restauration de la couverture.
- L'implantation de châssis de toit sera privilégiée sur le versant non visible depuis l'espace public. Ils seront intégrés dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils seront implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions devront être limitées à 0,78 m de largeur par 0,98 m de hauteur.
- Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées car elles seraient de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.
- L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires est proscrite sur les toitures visibles depuis la rue.

Les ferronneries et les menuiseries

- L'ensemble des ferronneries (marquises, balcons, portails, clôtures,...) de la construction et des clôtures sera peint d'une couleur identique et dans une teinte foncée (gris, noir, bleu marine, vert,...).
- L'emploi d'une peinture de couleur claire est autorisé sur les menuiseries (éléments de charpente apparents, clôtures,...).

Les extensions et annexes

- **Concernant les villas (meulières, éclectiques et de prestige)**
 - Les extensions se superposant à la façade côté rue sont interdites.

- Les extensions verticales ne sont pas autorisées car elles seraient de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.
 - Les extensions des constructions existantes s'inscrivant dans le cadre **d'une architecture traditionnelle** sont autorisées à condition de respecter les proportions de l'édifice (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade et des bandeaux,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture, tuiles de Marseille,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents.
 - Les extensions des constructions existantes s'inscrivant dans le cadre **d'une architecture contemporaine** sont autorisées à condition que le volume de l'extension ne présente pas une disproportion avec le volume existant et les matériaux utilisés pourront être différents (zinc, verre, bois, briques...) de ceux de la construction objet de l'extension.
 - La symétrie, ou la dissymétrie originelle du bâti doit être conservée.
 - La construction d'un local annexe isolé, s'intercalant entre la construction principale et la rue, est interdite ; les locaux annexes doivent être implantés préférentiellement le long des limites séparatives, ou à défaut en retrait d'1,50 m maximum.
- **Concernant les immeubles de la fin du XIXe et début du XXe siècle**
- Les extensions se superposant à la façade côté rue, les extensions latérales, de même que les extensions verticales, sont interdites.
 - Sauf préconisation particulière, toute extension sur la façade arrière, non visible depuis la rue, est autorisée, à condition de respecter les proportions de l'édifice (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture, tuiles de Marseille,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents.

Les clôtures (y compris celles identifiées et protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au plan de zonage n°2), les haies et le jardin de façade :

- Les clôtures en meulières, pierres blanches, moellons ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.
- Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries,...).

- Les clôtures existantes inadaptées au style architectural de la construction devront lors de leur réfection, utiliser des matériaux identiques à ceux présents sur la façade de la construction.
- Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie vive, composée d'une mixité d'espèces végétales, de préférence locales. Les haies mono-spécifiques de thuyas, lauriers, bambous ou chamaecyparis sont proscrites. Il est recommandé plus largement de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade du bâti.

Les arbres de haut jet présents dans les jardins doivent être protégés puisqu'ils participent au paysage boisé de la commune et à la valorisation de la propriété. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas d'affaiblissement phytosanitaire risquant de provoquer leur chute. Celui-ci sera justifié par un diagnostic établi par un professionnel compétent.

ARTICLE UG - 12 : STATIONNEMENT

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

A partir de 5 places, les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

1°) Stationnement des véhicules motorisés :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies ou emprises publiques ou privées le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales ou maximales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal ou maximal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due. Une seule place commandée par logement pourra être autorisée.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **50 m²** de surface de plancher à usage **d'habitation**. Il ne pourra être imposé plus de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension d'une construction à usage d'habitation n'emportant pas la création d'un nouveau logement, aucune place de stationnement n'est exigée. En revanche, dans le cas d'une extension impliquant la création d'un logement supplémentaire, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher créée.

En application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'**une seule place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il n'est exigé qu'**une seule place par logement**.

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il n'est exigé que **0,5 place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

Pour les constructions à destination de bureau :

- Il est exigé **au maximum 1 place** par tranche de **50 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, il est exigé **au maximum 1 place** par tranche de **60 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

- Il est exigé **au maximum 1 aire de livraison** de 100 m² pour **6 000 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

Pour les constructions à destination de commerce :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **60 m²** de surface de plancher à usage **de commerce**, ou, pour toute **construction supérieure à 2 000 m²** de surface de plancher : **1 place** par tranche entamée de **40 m²** de surface de plancher à usage **de commerce**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

- Il est exigé au minimum **1 aire de livraison** pour **1 000 m² de surface de vente** ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60m de large, d'au moins 6m de long et 4,20m de haut, y compris le débattement de ses portes et

d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²).

Néanmoins, pour les constructions et extensions à usage de commerce et d'artisanat dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher situées en bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, aucune place de stationnement ni aire de livraison n'est exigée.

Pour les constructions à destination de restauration :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **10 m²** de surface **de salle de restauration**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **90 m²** de surface de plancher à usage **d'artisanat**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Néanmoins, pour les constructions et extensions à usage de commerce et d'artisanat dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher situées en bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, aucune place de stationnement ni aire de livraison n'est exigée.

Pour les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

2°) Stationnement des deux-roues non-motorisés et des poussettes :

Cet espace doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadénassés par le cadre et la roue ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions à destination de bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics ou d'intérêt collectif :

1 place pour 10 employés ; le stationnement des visiteurs devra être prévu.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

- 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire ;
- 1 place pour 3 à 5 élèves aux collèges et lycées ;
- 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

3°) En outre :

Les dimensions des places de stationnement des véhicules devront respecter les dimensions suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,5 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres dans l'axe de la place. Cette règle ne s'impose qu'à partir de 5 places.

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

Les rampes d'accès au sous-sol doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure à celle de l'axe de la voie de desserte. Elles ne doivent pas excéder **18 %** de pente en éléments rectilignes et un premier tronçon de **4 m** à partir de l'alignement doit être inférieur ou égal à **5 %** de pente afin de permettre une attente confortable hors de la voie.

Uniquement pour les terrains suivants :

- 47 boulevard de la République / 12 avenue Edouard Detaille (section AI n°692, 693 et 694) ;
 - 17, 19 et 21 rue de Saint-Prix (section AB n°2, 3 et 4) ;
 - 74 rue des Robinettes (section AO n°197) ;
 - 4, avenue Voltaire (section AD n°867) / 1, boulevard de la Mairie (section AD n°868) / 3, rue Gabriel Péri (section AD n°869).
- les places de stationnement imposées pour un ensemble de constructions pourront être groupées en un seul emplacement de l'unité foncière concernée.
- **50 %** des places réalisées, au moins, doivent être aménagées en sous-sol **pour les constructions supérieures à 1 000 m² de surface de plancher.**

ARTICLE UG - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En **UG**, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins **60%** de la surface totale du terrain.

Dans le sous-secteur **UGa** les espaces de pleine terre doivent représenter au moins **50%** de la surface totale du terrain.

Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m² de surface de pleine terre.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les aires de stationnement, les voies d'accès, les espaces de manœuvre des véhicules motorisés, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Les aires de stationnement aménagées en evergreen ne pourront constituer des emprises de pleine terre.

Toutes les mesures visant à la conservation des arbres existants sur un terrain participant à la valorisation du paysage naturel, à la qualité du cadre de vie du quartier et à la préservation du patrimoine arboré devront être adoptées, quand bien même ces sujets ne seraient pas inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

EXCEPTIONS

Ces règles ne s'appliquent pas aux terrains suivants :

- 47 boulevard de la République/12 avenue Edouard Detaille (section AI n°692, 693 et 694)
- 17, 19 et 21 rue de Saint-Prix (section AB n°2, 3 et 4)
- 74 rue des Robinettes (section AO n°197)

- 4, avenue Voltaire (section AD n°867) / 1, boulevard de la Mairie (section AD n°868) / 3, rue Gabriel Péri (section AD n°869)

Pour ces terrains, **30% minimum de la superficie totale du terrain d'assiette seront constitués d'espaces verts**. Ces espaces verts seront de préférence en pleine terre.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 OU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AUX PLANS DE ZONAGE

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répertorié au plan de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de l'état de ces éléments est admise dans la mesure où elle maintient leur unité et leur caractère.

Pour les arbres identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre du tronc de l'arbre est pris au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

La disparition ou l'altération des arbres ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection de l'élément concerné.

ARTICLE UG - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

ARTICLE UG - 15 – RECOMMANDATIONS S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 30 cm de terre et végétalisée sur au moins 50% de leur surface.

L'implantation des capteurs d'énergie est autorisée en toiture terrasse sous réserve d'observer un retrait par rapport à la façade, correspondant à 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées (**evergreen**), de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Un débord dans la marge de recul ou de retrait d'une profondeur maximum de 0,50 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

ARTICLE UG - 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UI

La zone UI est une zone à vocation d'activités économiques.



Certaines parties du territoire communal sont concernées par des risques de mouvements de terrain (liés à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles) ; ces informations sont reportées à titre indicatif sur le plan de zonage.

D'autres risques ont également été identifiés et reportés à titre indicatif sur le plan de zonage :

- risques de tassement du sol liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau. La réalisation de pompage dans le cadre de la mise en œuvre du projet devra être évitée ainsi que tout dénoisement. Des études hydrogéologiques poussées devront être conduites par le constructeur afin de garantir l'écoulement des rus et de la nappe ainsi que la protection des avoisinants ;
- risques de pollution ou de dégradation du gisement hydrothermal du lac d'Enghien-les-Bains. Une attention particulière devra être portée par le constructeur afin de ne pas mettre en contact les eaux de la nappe phréatique avec celles de la nappe de Saint-Ouen dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE UI - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UI-2.

ARTICLE UI - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, à condition d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière et d'une surface de plancher maximale de 100 m², et qu'elles soient contiguës (ou intégrées) aux bâtiments d'activités.
- Les établissements ou installations à destination d'artisanat, de commerce, de bureau, d'industrie et d'entrepôt, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains.
- Les dépôts, à conditions qu'ils soient couverts, directement liés et nécessaires aux destinations autorisées présentes sur la zone, et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les aires de stationnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté.
- Les constructions et installations liées au service ferroviaire, à la voirie ou aux réseaux divers, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

ARTICLE UI - 3 : ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie ou emprise publiques ou privées.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être réduit aux stricts besoins de l'opération.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UI - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

b) Eaux pluviales

Toute création d'une surface imperméabilisée devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux pluviales, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus de 2 litres / seconde / hectare. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage).

L'infiltration des eaux pluviales est cependant interdite dans les zones repérées au plan comme comportant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Dans le cas où des constructions nécessitent la création de bassins de rétention, ceux-ci seront dimensionnés sur la base d'une pluie vingtennale.

3 - AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés (selon la réglementation en vigueur).

4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute construction devra prévoir avec justesse les moyens nécessaires au stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets (ordures ménagères, collecte sélective et encombrants). On s'appuiera pour cela sur les normes fixées dans l'annexe 3 du présent règlement.

A partir de 400 m² de surface de plancher, toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective et aux ordures ménagères résiduelles.

ARTICLE UI - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

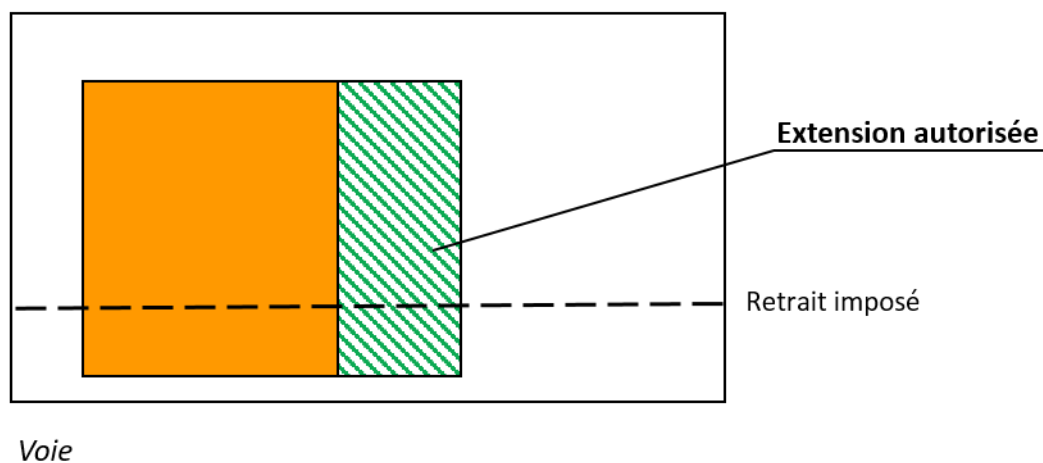
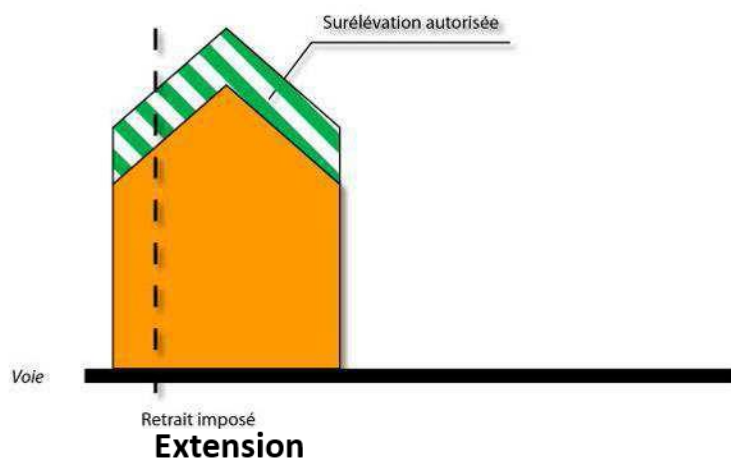
Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul minimal indiqué au plan.

En l'absence d'indication graphique, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de tout point des limites d'emprise des voies ou emprises publiques ou privées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux travaux, aux extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas la règle générale, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

Surélévation



- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas **0,80 mètre** de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UI - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives soit avec un recul minimum de **3 mètres**.

Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à destination d'habitation.

En outre, lorsque la limite séparative coïncide avec une limite des zones UG, UGa, UCa ou N :

- les constructions d'une hauteur supérieure à celles des constructions autorisées dans ces zones précitées (hauteurs définies aux articles 10 des zones concernées) ne peuvent pas s'implanter en limite séparative. Dans le cadre de ce retrait, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la façade opposée à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la façade (H), sans pouvoir être inférieure à **4 mètres** (L=H avec un minimum de 4 mètres).

EXCEPTIONS

Toutefois, les travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas la règle générale peuvent être réalisés dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives à condition que les baies créées, s'il y en a, respectent la distance minimale par rapport aux limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UI - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UI - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UI - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point le plus bas sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximum ne peut excéder **15 mètres** mesurée en tout point du mur. Toutefois, une hauteur de **18 mètres** est autorisée sur au plus 20% du linéaire cumulé de toutes les façades faisant face aux voies ou emprises publiques ou privées.

EXCEPTIONS

Les constructions et installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, silo adapté au tri gravitaire... ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics.

ARTICLE UI - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions adossées à une construction existante sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celle-ci dans ses volumes.

CLOTURES

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Elles seront d'un modèle simple et sans excès de surcharges décoratives.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** (à partir du terrain naturel) sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures pourront être composées d'un barreaudage vertical sur toute leur hauteur ou d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximum d'un mètre et surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'un barreaudage vertical d'un modèle simple ou constitué de modules de lames verticales.

La clôture sur rue pourra être doublée d'une haie vive.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit
- d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximum d'un mètre surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage qui pourra être doublé d'une haie vive.

Sur chacune des limites séparatives, les clôtures comporteront au moins une ouverture au niveau du sol, d'une hauteur minimale de 10 cm et d'une largeur minimale de 20 cm pour le passage de la faune locale.

Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple et ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE UI - 12 : STATIONNEMENT

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

A partir de 5 places, les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

1°) Stationnement des véhicules motorisés :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies ou emprises publiques ou privées le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales ou maximales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal ou maximal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due. Une seule place commandée par logement pourra être autorisée.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **50 m²** de surface de plancher à usage **d'habitation**. Il ne pourra être imposé plus de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension d'une construction à usage d'habitation n'emportant pas la création d'un nouveau logement, aucune place de stationnement n'est exigée. En revanche, dans le cas d'une extension impliquant la création d'un logement supplémentaire, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher créée.

En application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'**une seule place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

Pour les constructions à destination d'industrie :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **100 m²** de surface de plancher à usage **d'industrie**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **400 m²** de surface de plancher à usage **d'entrepôt**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Pour les constructions à destination de bureau :

- Il est exigé **au maximum 1 place** par tranche de **50 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, il est exigé **au maximum 1 place** par tranche de **60 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

- Il est exigé **au maximum 1 aire de livraison** de 100 m² pour **6 000 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

Pour les constructions à destination de commerce :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **60 m²** de surface de plancher à usage **de commerce**, ou, pour toute **construction supérieure à 2 000 m²** de surface de plancher : **1 place** par tranche entamée de **40 m²** de surface de plancher à usage **de commerce**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

- Il est exigé au minimum **1 aire de livraison** pour **1 000 m² de surface de vente** ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60m de large, d'au moins 6m de long et 4,20m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²).

Pour les constructions à destination de restauration :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **10 m²** de surface **de salle de restauration**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **100 m²** de surface de plancher à usage **d'artisanat**

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Pour les constructions et installations destinées aux services publics :

Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

2°) Stationnement des deux-roues non-motorisés et des poussettes :

Cet espace doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitation :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions à destination de bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics :

1 place pour 10 employés ; le stationnement des visiteurs devra être prévu.

3°) En outre :

Les dimensions des places de stationnement des véhicules devront respecter les dimensions suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,5 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres dans l'axe de la place. Cette règle ne s'impose qu'à partir de 5 places.

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

ARTICLE UI - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- Dispositions générales

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **200 m² d'espace non construit**.

- Aménagement particulier des marges de recul.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de la limite d'emprise de voie ou emprise publiques ou privées, l'espace entre la construction et cette limite doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc...) et sera traité en espace vert sur au moins 40% de sa superficie. Ces espaces verts seront de préférence en pleine terre.

- Parcs de stationnement et leurs accès.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de **1 000 m²**. Lorsque leur surface excède **2 000 m²**, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque espace ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à **500 m²**.

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

- Traitement paysager en limite de zone (hors voies)

Lorsque la limite séparative coïncide avec une limite de zone UG, UCa ou N, les marges d'isolement prévues à l'article UI-7 doivent comporter au moins 2 rangées d'arbres de haute tige, complétées par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former un écran.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UI - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

ARTICLE UI - 15 – RECOMMANDATIONS S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 30 cm de terre végétalisée sur au moins 50% de leur surface.

L'implantation des capteurs d'énergie est autorisée en toiture terrasse sous réserve d'observer un retrait par rapport à la façade, correspondant à 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées (**evergreen**), de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Un débord dans la marge de recul ou de retrait d'une profondeur maximum de 0,50 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

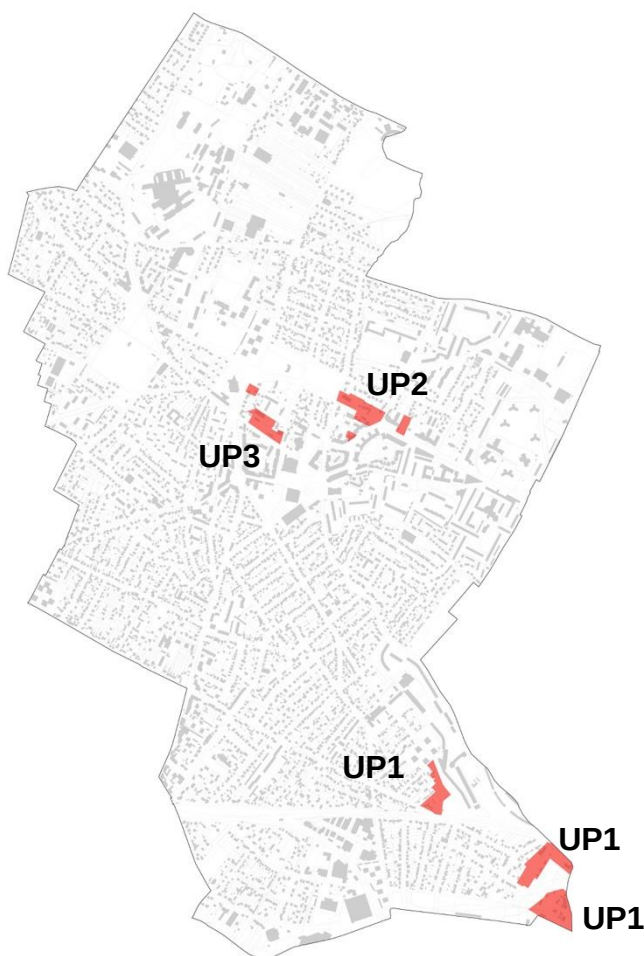
ARTICLE UI - 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UP

La zone UP se compose de 3 sous-zones :

- UP1 : les abords de la gare du Champ de Courses, composée des secteurs Rabelais, Sud-BIP et Fauveau
- UP2 : Voltaire/Péri
- UP3 : Clos de l'Olive



Ces secteurs de projets sont amenés à muter et font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP numérotées de 1 à 3) afin d'encadrer les conditions de leur urbanisation.

Certaines parties du territoire communal sont concernées par des risques de mouvements de terrain (liés à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles) ; ces informations sont reportées à titre indicatif sur le plan de zonage.

D'autres risques ont également été identifiés et reportés à titre indicatif sur le plan de zonage :

- risques de tassement du sol liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau. La réalisation de pompage dans le cadre de la mise en œuvre du projet devra être évitée ainsi que tout dénoiement. Des études hydrogéologiques poussées devront être conduites par le constructeur afin de garantir l'écoulement des rus et de la nappe ainsi que la protection des avoisinants ;
- risques de pollution ou de dégradation du gisement hydrothermal du lac d'Enghien-les-bains. Une attention particulière devra être portée par le constructeur afin de ne pas mettre en contact les eaux de la nappe phréatique avec celles de la nappe de Saint-Ouen dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE UP - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les nouvelles constructions destinées à l'industrie et à la fonction exclusive d'entrepôt.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes (sauf caravane isolée stationnée sur le terrain de son utilisateur).
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées ou au fonctionnement d'un service public.
- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets.
- Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

De même, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans une bande de 3m de part et d'autre des berges du ru de Corbon dans ses tronçons aériens.

Sur les parties de constructions situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le plan de zonage n°2 en tant que « linéaire commercial à préserver et développer » en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : sont interdites toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des

constructions à un autre usage que le commerce et l'artisanat, exception faite des accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes, circulations intérieures des bâtiments, locaux techniques et locaux déchets ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répertoriés aux plans de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Les occupations et utilisations du sol devront également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 à 3.

- Les constructions et installations autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les dépôts, à conditions qu'ils soient couverts, directement liés et nécessaires aux destinations autorisées présentes sur la zone, et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

En bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre destination que celles-ci est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à destination d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que la voie identifiée en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

Uniquement dans la zone UP 2 (Voltaire-Péri) et dans la zone UP1 et précisément les secteurs Rabelais et Fauveau :

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1000 m² devra comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

Uniquement dans la zone UP1, le secteur Sud-BIP :

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1000 m² devra comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

Dans la zone non aedificandi (repérée au plan de zonage) :

- Seules sont autorisées les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif directement liées et nécessaires à la voirie et aux réseaux d'infrastructure ainsi que les extensions des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).
- Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Dans la première marge de recul aux abords de la zone non aedificandi (repérée au plan de zonage) :

- Sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017) et dont la surface de plancher est au moins égale à 60 m².
- Sont également autorisées les constructions annexes d'une emprise au sol limitée à 10 m².

ARTICLE UP - 3 : ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie ou emprise publiques ou privées existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être réduit aux stricts besoins de l'opération.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, l'accès sur l'une de ces voies ou emprises publiques ou privées qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - VOIRIE

Les aménagements devront également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 à 3.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir avec une largeur de **8 m** minimum.

ARTICLE UP - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

Les canalisations seront enterrées.

b) Eaux pluviales

Toute création d'une surface imperméabilisée devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux pluviales.

Les techniques alternatives aux rejets dans les réseaux devront être privilégiées. Ces techniques permettront l'infiltration des eaux pluviales (noues, fossés drainants,...) ou leurs rétention pour une réutilisation future (chaussées réservoirs, bassins, récupérateur d'eau pour l'arrosage,...).

L'infiltration des eaux pluviales est cependant interdite dans les zones repérées au plan comme comportant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées dans les réseaux dans la limite d'un débit de fuite de 2 litres / seconde / hectare.

Dans le cas où des constructions ou les aménagements afférents nécessitent la création de bassins de rétention, ceux-ci seront dimensionnés sur la base d'une pluie vingtennale.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés (selon la réglementation en vigueur).

Télévision

Les dispositifs de réception individuels (antennes, paraboles) sont interdits. Les dispositifs collectifs ne doivent pas être visibles des voies ou emprises publiques et privées.

4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute construction devra prévoir avec justesse les moyens nécessaires au stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets (ordures ménagères, collecte sélective et encombrants). On s'appuiera pour cela sur les normes fixées dans l'annexe 3 du présent règlement.

A partir de 400 m² de surface de plancher, toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective et aux ordures ménagères résiduelles.

Un système alternatif externalisé, de collecte par bornes enterrées devra être également étudié et ce prioritairement dans le cas d'implantation en recul par rapport

à la voie ou emprise publiques ou privées. Les bornes enterrées devront être aménagées sur le terrain d'assiette du programme immobilier et non sur les emprises publiques ou privées.

ARTICLE UP - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de la limite d'emprise de voie ou emprise publiques ou privées, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 à 3.

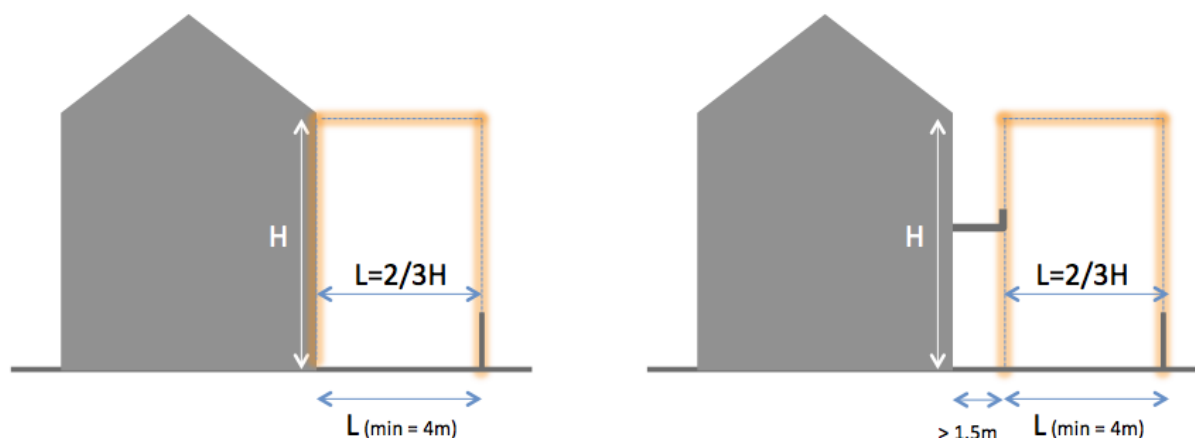
Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE UP - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

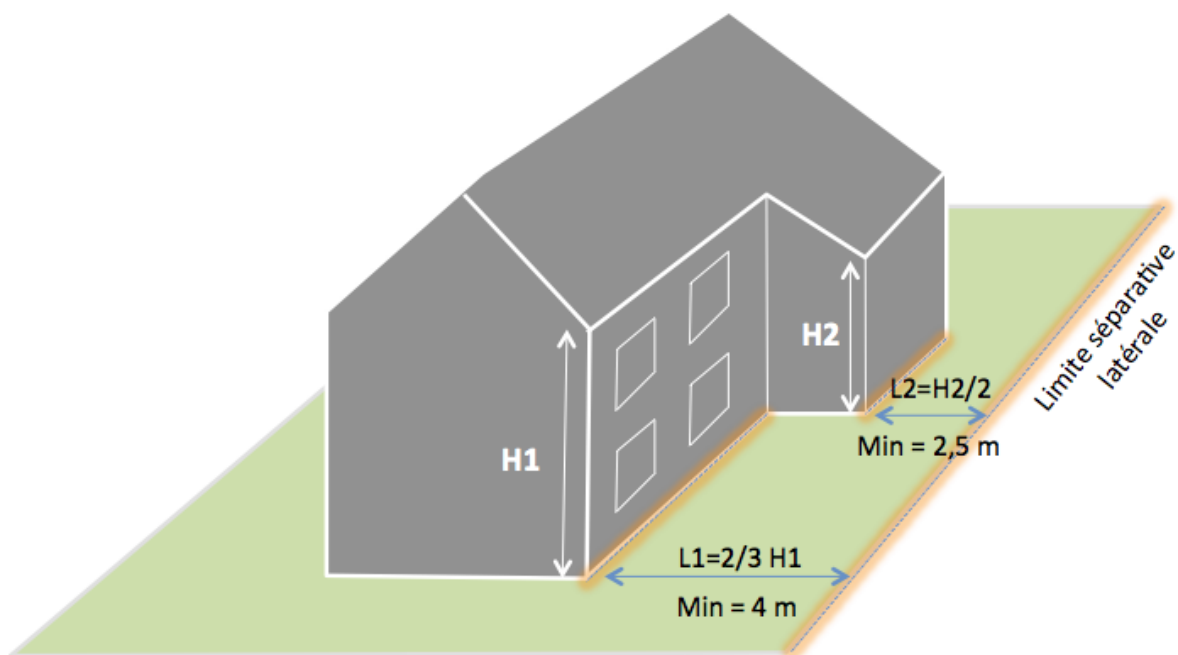
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 à 3.

En cas de retrait, les constructions doivent être édifiées de manière à ce que la distance horizontale (L) de tout point de la construction à édifier à la limite séparative la plus proche soit au moins égale aux deux tiers de la hauteur (H) de ce point par rapport au terrain naturel avec un minimum (L) de **4 mètres** ($L=2/3H$ avec un minimum de 4 mètres).

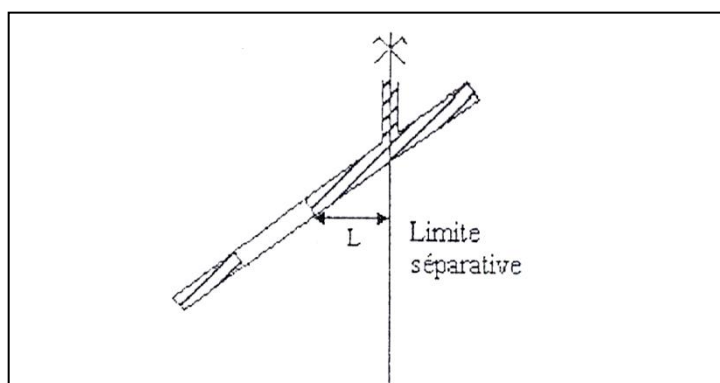


Dans le cadre de la réalisation de balcons, oriels et bow-windows présentant une saillie supérieure à 1,50 mètre par rapport au nu de la façade, la distance (L) par rapport à la limite séparative opposée sera calculée au droit de ces saillies (Cf. schéma).

Cette distance (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H) de la façade ($L=H/2$) avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou partie de façade et la toiture en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.



Cette distance (L) se mesure horizontalement à partir du nu extérieur du mur, au droit des baies lorsqu'elles existent, perpendiculairement à la limite séparative. Ne sont pas prises en compte les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 1,50 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).



EXCEPTIONS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

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

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre ces deux constructions doit être égale à la hauteur ($L=H$ telle que définie à l'article UP-7) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade de la construction la moins haute avec un minimum de **2,50 mètres** si les façades et les toitures en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

Cette distance sera mesurée perpendiculairement au droit des baies.

EXCEPTIONS

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UP - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre de niveaux maximum est indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 à 3.

Pour les constructions avec un nombre de niveaux limité à R+2+C ou A (un rez-de-chaussée + 2 étages + combles ou attique) :

- la hauteur (H) des constructions n'excèdera pas **9 mètres** mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel en pied de construction jusqu'à l'égout du toit, l'égout de la partie basse du brisis ou à l'acrotère.
- la hauteur maximum des constructions n'excèdera pas **13 mètres** mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou au point le plus haut du terrasson ou de l'attique, à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Pour les constructions avec un nombre de niveaux limité à R+3+C ou A :

- la hauteur (H) des constructions n'excèdera pas **12 mètres** mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel en pied de construction jusqu'à l'égout du toit, l'égout de la partie basse du brisis ou à l'acrotère.
- la hauteur maximum des constructions n'excèdera pas **16 mètres** mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou au point le plus haut du terrasson ou de l'attique, à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Pour les constructions avec un nombre de niveaux limité à R+4+C ou A :

- la hauteur (H) des constructions n'excèdera pas **15 mètres** mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel en pied de construction jusqu'à l'égout du toit, l'égout de la partie basse du brisis ou à l'acrotère.
- la hauteur maximum des constructions n'excèdera pas **19 mètres** mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou au point le plus haut du terrasson ou de l'attique, à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Dans le cas de de toiture terrasse, l'attique (c'est-à-dire le volume construit au-dessus de la hauteur H) devra s'inscrire dans un gabarit de 45°.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP - 11 : ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

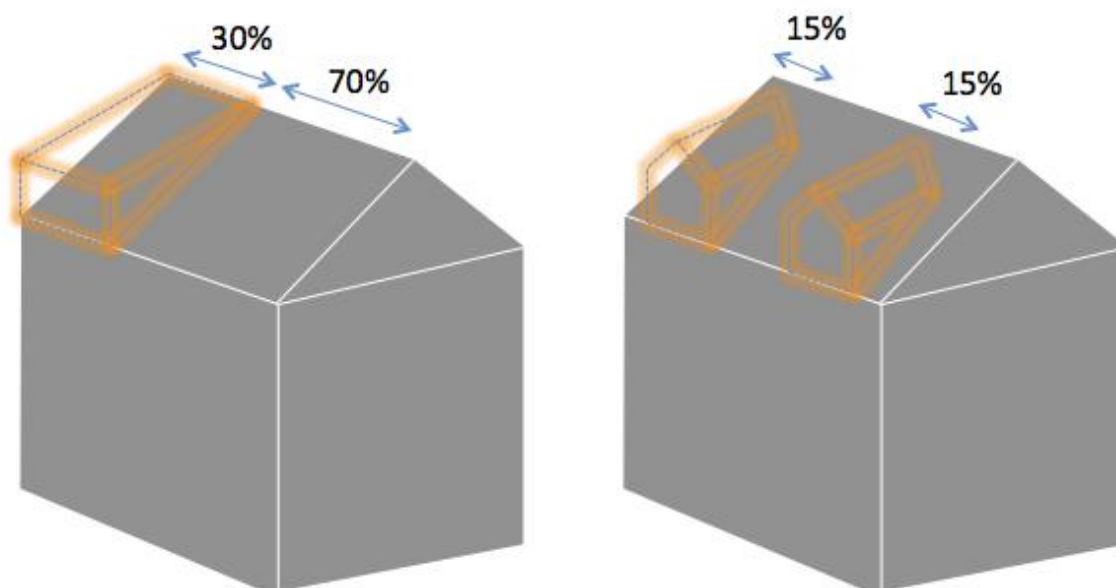
Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) adapté et permettant une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, de même que l'installation de pare-vues dans le cas de toitures accessibles et dans la limite de 1,90m de hauteur.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La largeur cumulée des lucarnes et des châssis n'excédera pas 30% du linéaire de façade. Ils seront intégrés au pan de toiture. Les châssis vitrés en toiture seront en nombre limité, intégrés à la trame des ouvertures en façade et entièrement encastrés, posés dans la moitié inférieure des toits, de dimension maximum : 0,80 m de largeur et 1,00 m de hauteur, plus hauts que larges et implantés côté jardin plutôt que côté rue. La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.



Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La tuile, l'ardoise, le zinc ou le cuivre seront utilisés dans le respect du style architectural de la construction.

Elles seront recouvertes de tuiles plates ou mécaniques à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé ou ocré donnant un aspect vieilli, ou légèrement bruni.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte et les plaques en fibre ciment sont interdits. Les tuiles de couleur noire sont proscrites.

Les façades

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

Les constructions adossées à une construction existante sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celle-ci dans ses volumes et ses proportions.

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parements de façade ne devront pas présenter l'aspect du ciment gris. Les façades doivent être enduites et non peintes. Les enduits seront d'aspect talochés, lissés ou grattés, mais pas écrasés.

Pour le **bâti ancien**, on privilégiera la conservation des enduits anciens en bon état.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façade d'origine sans atténuer aucun détail.

Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support.

Dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, seront imposés soit des persiennes en bois sans écharpe, soit des contrevents à barre, soit des volets métalliques persiennés en tableau. Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garage doivent être peints ou lasurés et non vernis.

Dans le cadre d'un ravalement ou de travaux de modification de façades, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique. Les menuiseries ou ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble de la construction devront être restituées dans le style architectural du projet et présenteront une finesse des sections.

Pour les **nouvelles constructions**, les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur les façades des constructions.

Les menuiseries des volets et des fenêtres seront peintes et devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles et/ou devront être intégrés dans le gros œuvre.

11-2 Les clôtures et les portails

Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Il ne sera admis qu'un seul accès pour véhicule par unité foncière. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, un accès pour véhicule pourra être autorisé sur chacune des deux voies.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Elles seront d'un modèle simple et sans excès de surcharges décoratives.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** (à partir du terrain naturel) sur rue et en limites séparatives.

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie vive, composée d'une mixité d'espèces végétales, de préférence locales. Les haies mono-spécifiques de thuyas, lauriers, bambous ou chamaecyparis sont proscrites. Il est recommandé plus largement de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade de la construction.

La réfection à l'identique de clôtures existantes présentant un intérêt architectural et ne respectant pas les dispositions réglementaires précitées, est admise.

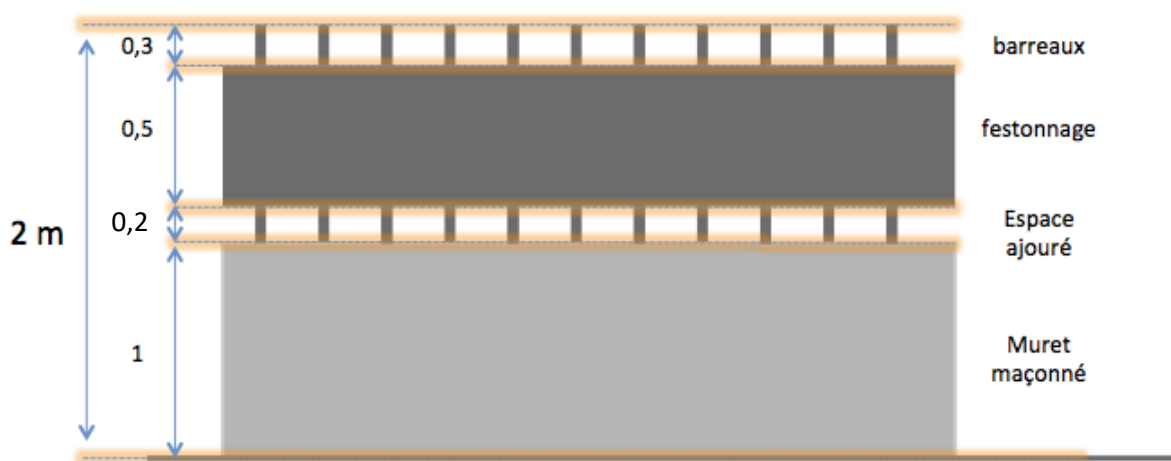
Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximum d'un mètre et surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'un barreaudage vertical d'un modèle simple ou constitué de modules de lames verticales.

La clôture sur rue pourra être doublée d'une haie vive.

Les plaques de festonnage sont autorisées sous réserve :

- d'être composées de plaques métalliques d'une couleur identique au barreaudage de la clôture ;
- d'être limitées dans leur hauteur à 50 cm, comme indiqué sur le schéma ci-après ;
- de comporter un espace ajouré, d'une hauteur minimale de 20 cm, entre le muret de soubassement et la plaque de festonnage.

Tous autres matériaux d'occultation sont interdits.



Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit
- d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximum d'un mètre surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage qui pourra être doublé d'une haie vive.

Sur chacune des limites séparatives, les clôtures comporteront au moins une ouverture au niveau du sol, d'une hauteur minimale de 10 cm et d'une largeur minimale de 20 cm pour le passage de la faune locale.

Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple et ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

Leur hauteur totale ne doit pas excéder **2 mètres**. La largeur du portail ne doit pas excéder **4 mètres** et la largeur du portillon ne doit pas excéder **1 mètre**. Ils devront s'insérer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

Les portails et portillons seront de préférence :

- en métal (grilles métalliques) dans une gamme de valeur foncée : noir, vert, bordeaux, bleu foncé...
- en bois peint dans une couleur semblable à celle des menuiseries de la construction.

Les portails et portillons seront composés d'une partie basse pleine et seront ajourés dans la partie supérieure. Les portails et portillons en métal présentant un barreaudage dans la partie haute pourront également recevoir des plaques de festonnage.

En fonction de leur modèle, les portails et portillons pourront être pleins sur l'ensemble de leur surface.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-3 Les devantures et façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble au pied duquel elles sont implantées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des devantures commerciales doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ; la composition de la devanture devra respecter les proportions et le rythme de la façade (entre les pleins et des vides) ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;

- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives ou trop brillantes est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, de la construction et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés ;
- la limitation du nombre et de la nature des matériaux mis en œuvre et l'harmonie des teintes avec les couleurs et le contexte environnant sont préconisées.

11-4 Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

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

Les édicules et gaines techniques

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

Les réseaux techniques en toiture, en terrasse ou en façade, tels que les ventilations et climatisations (moteur, pompe à chaleur ...) sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositions particulières applicables aux constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au plan du patrimoine :

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et inventorié en tant qu'**architecture d'intérêt majeur**, fait l'objet d'une fiche détaillée en annexe du présent règlement.

Les règles spécifiques au patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et inventorié en tant qu'**architecture d'intérêt élevé et majeur**, en complément des dispositions d'ordre général, sont les suivantes :

Les façades

- Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades (console, balcon, bow-window, galerie,...) doit être conservé et restitué à l'identique.
- Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et rénovées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre meulière, pierre blanche de taille, briques, moellons,...) et en respectant l'appareillage d'origine (mosaïque, opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière,...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être rénovées en utilisant un enduit identique.
- Les appareillages existants (en briques, pierres,...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.
- En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches,...) doivent être préservés et rester apparents ; les modénatures ayant été recouvertes au cours de rénovations antérieures doivent redevenir apparentes.
- Les ouvertures ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement. Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des baies existantes comprises dans le cadre d'une extension.

- En l'absence d'appareillage d'encadrement, les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition.
- Les ouvertures, doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte,...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée. Les volets roulants extérieurs sont interdits, car ils sont inadaptés à la forme des baies et aux proportions des façades.
- Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refaits à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur. Les techniques de nettoyage des façades sont choisies en fonction des types de matériaux et de la complexité des façades :
 - Edifices les plus fragiles (modénature complexe,...) : nettoyage par ruissellement d'eau, hors période de gel, complété par un brossage doux.
 - Edifices ne présentant pas d'élément architectural fragile : nettoyage par projection d'eau sous pression, avec mouillage préalable des salissures.
 - Edifices composés d'une maçonnerie dure (granit, grès, béton,...) : nettoyage par hydrosablage (projection à faible pression d'un mélange d'eau et de sable fin).
- Les restaurations d'isolation des façades doivent se faire par l'intérieur.

Les toitures

- Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi,...) doit être conservé.
- La réfection de la couverture sera réalisée à l'identique de l'existant.
- Pour les maisons dont la toiture a été couverte d'un matériau inadapté au matériau originel, le matériau d'origine doit être utilisé en cas de nouvelle restauration de la couverture.
- L'implantation de châssis de toit sera privilégiée sur le versant non visible depuis l'espace public. Ils seront intégrés dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils seront implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions devront être limitées à 0,78 m de largeur par 0,98 m de hauteur.
- Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées car elles seraient de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.

- L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires est proscrite sur les toitures visibles depuis la rue.

Les ferronneries et les menuiseries

- L'ensemble des ferronneries (marquises, balcons, portails, clôtures,...) de la construction et des clôtures sera peint d'une couleur identique et dans une teinte foncée (gris, noir, bleu marine, vert,...).
- L'emploi d'une peinture de couleur claire est autorisé sur les menuiseries (éléments de charpente apparents, clôtures,...).

Les extensions et annexes

- **Concernant les villas (meulières, éclectiques et de prestige)**
 - Les extensions se superposant à la façade côté rue sont interdites.
 - Les extensions verticales ne sont pas autorisées car elles seraient de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.
 - Les extensions des constructions existantes s'inscrivant dans le cadre **d'une architecture traditionnelle** sont autorisées à condition de respecter les proportions de l'édifice (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade et des bandeaux,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture, tuiles de Marseille,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents.
 - Les extensions des constructions existantes s'inscrivant dans le cadre **d'une architecture contemporaine** sont autorisées à condition que le volume de l'extension ne présente pas une disproportion avec le volume existant et les matériaux utilisés pourront être différents (zinc, verre, bois, briques...) de ceux de la construction objet de l'extension.
 - La symétrie, ou la dissymétrie originelle du bâti doit être conservée.
 - La construction d'un local annexe isolé, s'intercalant entre la construction principale et la rue, est interdite ; les locaux annexes doivent être implantés préférentiellement le long des limites séparatives, ou à défaut en retrait d'1,50 m maximum.
- **Concernant les immeubles de la fin du XIXe et début du XXe siècle**
 - Les extensions se superposant à la façade côté rue, les extensions latérales, de même que les extensions verticales, sont interdites.
 - Sauf préconisation particulière, toute extension sur la façade arrière, non visible depuis la rue, est autorisée, à condition de respecter les proportions

de l'édifice (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture, tuiles de Marseille,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents.

Les clôtures, les haies et le jardin de façade :

- Les clôtures en meulières, pierres blanches, moellons ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.
- Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries,...).
- Les clôtures existantes inadaptées au style architectural de la construction devront lors de leur réfection, utiliser des matériaux identiques à ceux présents sur la façade de la construction.
- Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie vive, composée d'une mixité d'espèces végétales, de préférence locales. Les haies mono-spécifiques de thuyas, lauriers, bambous ou chamaecyparis sont proscrites. Il est recommandé plus largement de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade du bâti.

Les arbres de haut jet présents dans les jardins doivent être protégés puisqu'ils participent au paysage boisé de la commune et la valorisation de la propriété. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas d'affaiblissement phytosanitaire risquant de provoquer leur chute. Celui-ci ne pourra être justifié que par un diagnostic établi par un professionnel compétent.

ARTICLE UP - 12 : STATIONNEMENT

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

A partir de 5 places, les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

1°) Stationnement des véhicules motorisés :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies ou emprises publiques ou privées le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales ou maximales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal ou maximal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **50 m²** de surface de plancher à usage **d'habitation**. Il ne pourra être imposé plus de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension d'une construction à usage d'habitation n'emportant pas la création d'un nouveau logement, aucune place de stationnement n'est exigée. En revanche, dans le cas d'une extension impliquant la création d'un logement supplémentaire, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher créée.

En application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'**une seule place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il n'est exigé qu'**une seule place par logement**.

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il n'est exigé que **0,5 place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

Pour les constructions à destination de bureau :

- Il est exigé **au maximum 1 place** par tranche de **50 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, il est exigé **au maximum 1 place** par tranche de **60 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

- Il est exigé **au maximum 1 aire de livraison** de 100 m² pour **6 000 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

Pour les constructions à destination de commerce :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **60 m²** de surface de plancher à usage **de commerce**, ou, pour toute **construction supérieure à 2 000 m²** de surface de plancher : **1 place** par tranche entamée de **40 m²** de surface de plancher à usage **de commerce**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

- Il est exigé au minimum **1 aire de livraison** pour **1 000 m² de surface de vente** ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60m de large, d'au moins 6m de long et 4,20m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²).

Néanmoins, pour les constructions et extensions à usage de commerce et d'artisanat dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher situées en bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, aucune place de stationnement ni aire de livraison n'est exigée.

Pour les constructions à destination de restauration :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **10 m²** de surface **de salle de restauration**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **90 m²** de surface de plancher à usage **d'artisanat**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Néanmoins, pour les constructions et extensions à usage de commerce et d'artisanat dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher situées en bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, aucune place de stationnement ni aire de livraison n'est exigée.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **40 m²** de surface de plancher à usage **d'hébergement hôtelier**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Pour les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif:

Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

2°) Stationnement des deux-roues non-motorisés et des poussettes :

Cet espace doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions à destination de bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics :

1 place pour 10 employés ; le stationnement des visiteurs devra être prévu.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

- 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire ;
- 1 place pour 3 à 5 élèves aux collèges et lycées ;
- 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

3°) En outre :

Les dimensions des places de stationnement des véhicules devront respecter les dimensions suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,5 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres dans l'axe de la place. Cette règle ne s'impose qu'à partir de 5 places.

Pour les **constructions supérieures à 1000 m²** de surface de plancher, **50 %** des places réalisées, au moins, doivent être aménagées en sous-sol sauf si la nature du sol et du sous-sol constitue une contrainte technique à ces aménagements.

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

Les rampes d'accès au sous-sol doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure à celle de l'axe de la voie de desserte. Elles ne doivent pas excéder **18 %** de pente en éléments rectilignes et un premier tronçon de **4 m** à partir de l'alignement doit être inférieur ou égal à **5 %** de pente afin de permettre une attente confortable hors de la voie.

ARTICLE UP - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements doivent s'effectuer dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 à 3.

- Dispositions générales

20% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction devront être aménagés en **espaces verts**. Ces espaces verts seront de préférence en pleine terre.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **50 m²** d'espace non construit.

- Aménagement particulier des marges de recul.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de la limite d'emprise de voie ou emprise publiques ou privées, l'espace entre la construction et cette limite doit recevoir soit un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc...), soit un traitement similaire à celui de l'espace public mitoyen.

- Parcs de stationnement et leurs accès.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de **1 000 m²**. Lorsque leur surface excède **2 000 m²**, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque espace ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à **500 m²**.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

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

ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 OU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AUX PLANS DE ZONAGE

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répertorié au plan de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de l'état de ces éléments est admise dans la mesure où elle maintient leur unité et leur caractère.

Pour les arbres identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre du tronc de l'arbre est pris au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

La disparition ou l'altération des arbres ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection de l'élément concerné.

ARTICLE UP - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

ARTICLE UP - 15 – RECOMMANDATIONS S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 30 cm de terre végétalisée sur au moins 50% de leur surface.

L'implantation des capteurs d'énergie est autorisée en toiture terrasse sous réserve d'observer un retrait par rapport à la façade, correspondant à 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées (**evergreen**), de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Un débord dans la marge de recul ou de retrait d'une profondeur maximum de 0,50 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

ARTICLE UP - 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE USP

La zone USP correspond à un secteur à enjeux spécifiques (quartier de la Gare d'Ermont/Eaubonne).



La zone USP comprend le secteur USP1 (terrain situé 109 rue du Général Leclerc) qui comporte des règles particulières aux articles 4 et 7.

Certaines parties du territoire communal sont concernées par des risques de mouvements de terrain (liés à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles) ; ces informations sont reportées à titre indicatif sur le plan de zonage.

D'autres risques ont également été identifiés et reportés à titre indicatif sur le plan de zonage :

- risques de tassement du sol liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau ; La réalisation de pompage dans le cadre de la mise en œuvre du projet devra être évitée ainsi que tout dénoisement. Des études hydrogéologiques poussées devront être conduites

par le constructeur afin de garantir l'écoulement des rus et de la nappe ainsi que la protection des avoisinants ;

- risques de pollution ou de dégradation du gisement hydrothermal du lac d'Enghien-les-Bains, une attention particulière devra être portée par le constructeur afin de ne pas mettre en contact les eaux de la nappe phréatique avec celles de la nappe de Saint-Ouen dans le cadre de la mise en œuvre du projet

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE USP - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à la fonction exclusive d'entrepôt.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes (sauf caravane isolée stationnée sur le terrain de son utilisateur).

A l'exception du secteur USP1, sur les parties de constructions situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le plan de zonage n°2 en tant que « linéaire commercial à préserver et développer » en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : sont interdites toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des constructions à un autre usage que le commerce et l'artisanat, exception faite des accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes, circulations intérieures des bâtiments, locaux techniques et locaux déchets ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE USP - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- Les dépôts divers à conditions qu'ils soient directement liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

A l'exception du secteur USP1, en bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre destination que celles-ci est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à destination d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que la voie identifiée en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

ARTICLE USP - 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie ou emprise publiques ou privées.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur nombre doit être réduit aux stricts besoins de l'opération.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Toute voie nouvelle de plus de **15 m** de longueur se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules incendie puissent faire un demi-tour.

ARTICLE USP - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

Les canalisations seront enterrées.

b) Eaux pluviales

Toute création d'une surface imperméabilisée devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux pluviales (stockage ou infiltration) pour au moins la moitié des eaux pluviales. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales devront être privilégiées. Les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées dans les réseaux dans la limite d'un débit de fuite de 2 litres / seconde / hectare.

L'infiltration des eaux pluviales est cependant interdite dans les zones repérées au plan comme comportant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Dans le cas où des constructions ou les aménagements afférents nécessitent la création de bassins de rétention, ceux-ci seront dimensionnés sur la base d'une pluie vingtennale.

Pour les extensions et changements de destination, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau de sorte que l'ensemble de la surface totale imperméabilisée (ancienne et nouvelle) soit soumise au débit de fuite maximum de 2 litres / seconde / hectare.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, seront exigés l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour la gestion qualitative des eaux pluviales avant rejet dans le réseau et la mise en place d'une régulation à 2 litres / seconde / hectare pour l'aspect quantitatif.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés (selon la réglementation en vigueur).

4 - ANTENNES

Les antennes doivent être regroupées en un seul point : par **50 m** de linéaire de toiture, par cage d'escalier ou par maison. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

5- COLLECTE DES DECHETS

Dans l'ensemble de la zone USP à l'exception du secteur USP1 :

A partir de 400 m² de surface de plancher, toute construction doit prévoir un système de collecte sélective et enterré des ordures ménagères.

A partir de 400 m² de surface de plancher, toute construction doit prévoir un local de stockage des encombrants.

Les constructions à usage de commerce devront disposer d'un local spécifiquement destiné aux déchets d'activités et à la collecte sélective d'une surface de :

- commerce < 50 m² : 3 m²
- de 50 à 100 m² : 6 m²
- de 100 à 500 m² : 10 m²
- > 500 m² : 25 m²

ARTICLE USP - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

REGLE GENERALE

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

En l'absence d'indication graphique, les constructions doivent être édifiées sur la limite d'emprise de voie ou emprise publiques ou privées. Des retraits ponctuels des façades sont autorisés sur un linéaire correspondant au maximum à 30% du linéaire cumulé de toutes les façades faisant face aux voies ou emprise publiques ou privées.

A l'angle de la rue du Général Leclerc (RD 909) et de la rue Condorcet, il doit être respecté un pan coupé tel que défini sur l'extrait du plan de zonage.

EXCEPTIONS :

ILOT BOUQUINVILLES (situé entre la rue des Bouquinvilles et la rue des Bussys)

Sauf marges de recul ou alignements particuliers indiqués au plan de zonage par des pointillés noirs, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait. Dans le cas d'un alignement, des retraits ponctuels des façades, jusqu'à 30% du linéaire de la façade, peuvent être acceptés.

Des saillies et surplombs sur le domaine public n'excédant pas **0,80 mètre** de profondeur peuvent être acceptés au-dessus de **3,50 mètres** de hauteur.

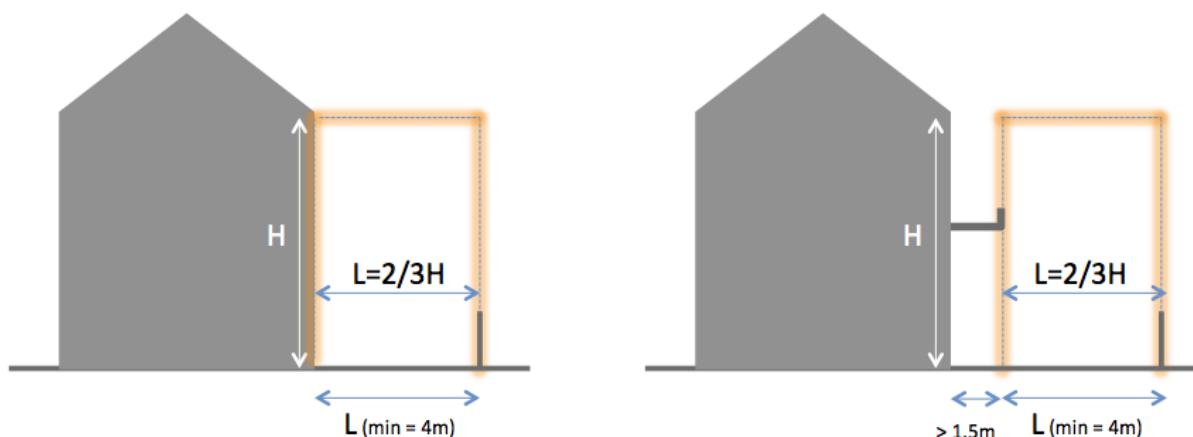
La règle ne s'applique pas aux équipements et installations liés au service ferroviaire.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE USP - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

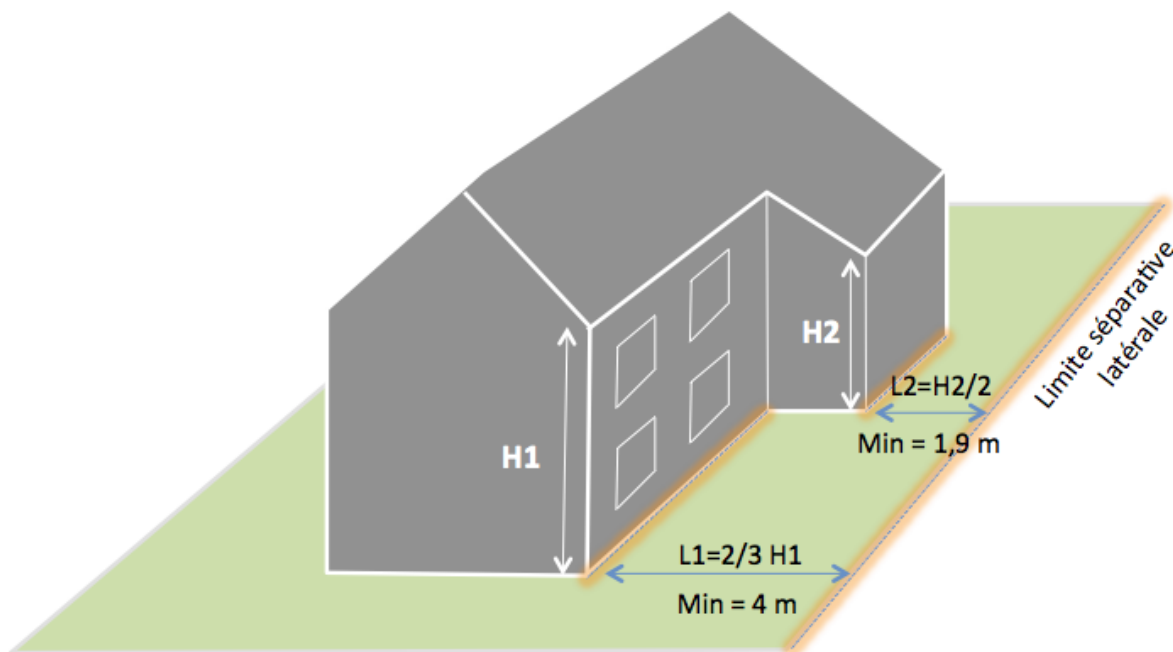
REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives latérales, soit de manière à ce que la distance horizontale (L) de tout point de la construction à édifier à la limite séparative la plus proche soit au moins égale aux deux tiers de la hauteur (H) de ce point par rapport au terrain naturel avec un minimum (L) de **4 mètres** ($L=2/3H$ avec un minimum de 4 mètres).

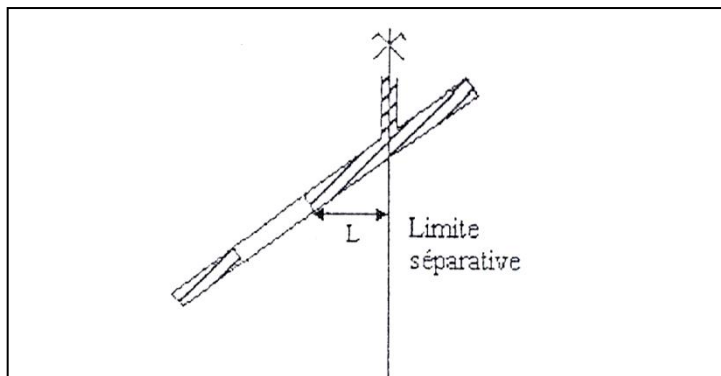


Dans le cadre de la réalisation de balcons, oriels et bow-windows présentant une saillie supérieure à 1,50 mètre par rapport au nu de la façade, la distance (L) par rapport à la limite séparative opposée sera calculée au droit de ces saillies (Cf. schéma).

Cette distance (L) peut être réduite de moitié ($H/2$) avec un minimum de **1,90 mètre** si le mur et la toiture qui font face à la limite séparative sont aveugles et qu'aucun balcon, loggia ou terrasse ne fait face à la limite séparative concernée.



Cette distance (L) se mesure horizontalement à partir du nu extérieur du mur, au droit des baies lorsqu'elles existent, perpendiculairement à la limite séparative. Ne sont pas prises en compte les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas **1,50 mètre** de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).



EXCEPTIONS :

Pour le secteur USP1 :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur les limites séparatives (façade aveugle) ;
- soit en retrait de manière à ce que la distance horizontale (L) de tout point de la construction opposée à la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de ce point par rapport au terrain naturel, avec un minimum (L) de **4 mètres** en cas de vue directe ou avec un minimum de **1,90 mètre** si le mur et la toiture qui font face à la limite séparative sont aveugles et qu'aucun balcon, loggia ou terrasse ne fait face à la limite séparative concernée.

$L = H/2$ avec un minimum de 4,00 m par rapport à la limite séparative en cas de vue directe.

$L = H/2$ avec un minimum de 1,90 m par rapport à la limite séparative en cas d'absence d'ouverture créant des vues ou de mur aveugle.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre ces deux constructions doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$ telle que définie à l'article USP-7) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **6 mètres**, en cas de vue directe.

Cette distance peut être réduite à un minimum de **3 mètres** en cas d'absence d'ouverture créant des vues ou de mur aveugle.

Cette distance sera mesurée perpendiculairement au droit des baies.

EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les équipements et installations liés au service public ferroviaire.

ARTICLE USP - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE USP - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales autorisées et le nombre de niveaux maximum sont indiqués sur l'extrait du plan de zonage.

Les constructions adossées à une construction existante sur le terrain voisin peuvent s'harmoniser avec celle-ci dans sa hauteur à l'égout du toit, l'égout de la partie basse du brisis ou à l'acrotère et dans sa hauteur maximum au faîtage ou au point le plus haut du terrasson ou de l'attique (à l'exception des cheminées et ouvrages techniques).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE USP - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

1 - Traitement des façades

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- un traitement spécifique du couronnement (toiture, attique, retrait de façade),
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

2 - Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes des percements des constructions nouvelles doivent être en harmonie avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

3 - Parements extérieurs

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour la construction principale que pour les constructions annexes et les clôtures.

4 - Traitement des toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à destination de logements doivent être constituées de versants en pente.
- Les combles « à la Mansart » sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- L'éclairage des combles est assuré soit par des lucarnes ou des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon si les règles d'implantation le permettent.
- Les lucarnes ne doivent pas être reliées entre elles.

Les constructions à destination de commerce et de bureaux peuvent recevoir des toitures terrasse.

5 - Traitement des clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur haut lorsqu'il est le prolongement d'une construction,
- soit d'un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur comprise entre **0,50 mètre** et **1,10 mètre**, surmonté, d'une grille métallique,

- soit d'une clôture ajourée sur toute la hauteur, doublée d'une haie vive.
La hauteur maximum de l'ensemble est de **2 mètres**.

En limites séparatives, elles ne peuvent excéder une hauteur totale de **2 mètres**.

6 - Les antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être aussi peu visibles que possible de la voie ou emprise publiques ou privées, et la disposition de paraboles directement en façade est proscrite. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives dans lesquelles elles s'insèrent.

Elles doivent s'intégrer à la construction principale et être groupées en un seul point par **50 m** de linéaire de toiture, par cage d'escalier ou par maison de façon à en réduire l'impact visuel.

ARTICLE USP - 12 : STATIONNEMENT

1 - Dispositions générales

Lors de toute opération de construction, transformation ou changement de destination de locaux, les aires de stationnement doivent être réalisées selon les normes minimales définies ci-après.

Pour toute réhabilitation ou transformation ne créant pas plus de **20 m²** de surface de plancher complémentaire, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques ou privées et en dehors des espaces verts prévus à l'article 13 ci-après.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

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

2 - Rampes d'accès au sous-sol

Elles doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure à celle de l'axe de la voie de desserte.

Elles ne doivent pas excéder 18 % de pente en éléments rectilignes et un premier tronçon de **5 m** à partir de l'alignement doit être inférieur ou égal à 5 % de pente afin de permettre une attente confortable hors de la voie.

3 - Normes de stationnement

La zone USP se trouve comprise dans son intégralité à l'intérieur du périmètre relatif aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisé sur le plan de zonage n°1.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- En application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'**une seule place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

En cas d'extension, le nombre de places ne sera pas inférieur à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).

- En application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé que **0,5 place** par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.
- Pour les résidences étudiantes, aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions à destination de bureau :

- Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, il est exigé **au maximum 1 place** par tranche de **60 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.
- Il est exigé **au maximum 1 aire de livraison** de 100 m² pour **6 000 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

Pour les constructions à destination de commerces et d'artisanat :

- Pour les établissements d'une surface supérieure à **100 m²** de surface de plancher, il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **100 m²** de surface de plancher de construction neuve.

Néanmoins, pour les constructions et extensions à usage de commerce et d'artisanat dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher situées en bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, aucune place de stationnement ni aire de livraison n'est exigée.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- Il est exigé **au minimum une place** pour 5 chambres + **un quota minimum de 3 places** pour le personnel.

Pour les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif :

- Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement, divisé par 2.

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

4 - Impossibilité de réalisation

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat, soit de l'acquisition de ces places dans un parc public de stationnement ou dans une opération privée elle-même excédentaire en nombre de places de stationnement.

5- Dimensions des places

Les dimensions des places de stationnement des véhicules devront respecter les dimensions suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,5 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres dans l'axe de la place. Cette règle ne s'impose qu'à partir de 5 places.

6- Stationnement des deux-roues non-motorisés et des poussettes :

Cet espace doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions à destination de bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics :

1 place pour 10 employés ; le stationnement des visiteurs devra être prévu.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

- 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire ;
- 1 place pour 3 à 5 élèves aux collèges et lycées ;
- 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

ARTICLE USP - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus autant que possible. En cas d'abattage, un nombre au moins équivalent d'arbres de haute tige sera planté dans les espaces libres de toutes constructions.

1 - Pour les aires de stationnement, il doit être planté 1 arbre pour quatre places extérieures de stationnement.

2 - Pour les terrains recevant des constructions à destination d'habitation ou leurs constructions annexes, **30% minimum des surfaces libres de toute construction en élévation doivent être aménagées en espaces verts. Ces espaces verts seront de préférence en pleine terre.**

3 - Le nombre d'arbres de haute tige, à grand et moyen développement, ne peut être inférieur à un sujet par fraction de **100 m²** de terrain libre de construction.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE USP - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

ARTICLE USP - 15 – RECOMMANDATIONS S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale 30 cm de terre végétalisée sur au moins 50% de leur surface.

L'implantation des capteurs d'énergie est autorisée en toiture terrasse sous réserve d'observer un retrait par rapport à la façade, correspondant à 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées (**evergreen**), de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Un débord dans la marge de recul ou de retrait d'une profondeur maximum de 0,50 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

ARTICLE USP - 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N est une zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend un secteur Na dans lequel est autorisée l'agriculture.



Certaines parties du territoire communal sont concernées par des risques de mouvements de terrain (liés à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles) ; ces informations sont reportées à titre indicatif sur le plan de zonage.

D'autres risques ont également été identifiés et reportés à titre indicatif sur le plan de zonage :

- risques de tassement du sol liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau ; la réalisation de pompage dans le cadre de la mise en œuvre du projet devra être évitée ainsi que tout dénoisement. Des études hydrogéologiques poussées devront être conduites par le constructeur afin de garantir l'écoulement des rus et de la nappe ainsi que la protection des avoisinants ;
- risques de pollution ou de dégradation du gisement hydrothermal du lac d'Enghien-les-Bains. Une attention particulière devra être portée par le constructeur afin de ne pas mettre en contact les eaux de la nappe phréatique

avec celles de la nappe de Saint-Ouen dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE N - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'exploitation forestière, à l'industrie et à la fonction exclusive d'entrepôt.
- Les constructions liées à l'exploitation agricole, à l'exception du secteur Na dans lequel elles sont autorisées.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes (sauf caravane isolée stationnée sur le terrain de son utilisateur).
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées ou au fonctionnement d'un service public.
- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets.
- Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

De même, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans une bande de 3m de part et d'autre des berges du ru de Corbon dans ses tronçons aériens.

ARTICLE N - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répertorié au plan de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017), dans la limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaires.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté.
- Les aires de stationnement, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions non viabilisées strictement nécessaires à la destination de la zone (kiosque, gloriettes, abri de jardin etc ...).
- Les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 10m², à raison d'un seul abri par unité foncière.

Uniquement dans le secteur Na : les constructions et occupations du sol liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Dans la zone non aedificandi (repérée au plan de zonage) :

- Seules sont autorisées les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif directement liées et nécessaires à la voirie et aux réseaux d'infrastructure ainsi que les extensions des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).
- Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Dans la première marge de recul aux abords de la zone non aedificandi (repérée au plan de zonage) :

- Sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017) et dont la surface de plancher est au moins égale à 60 m².
- Sont également autorisées les constructions annexes d'une emprise au sol limitée à 10 m².

ARTICLE N - 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la rétention des eaux pluviales

3 - AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés (selon la réglementation en vigueur).

ARTICLE N - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

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

Au sein du polygone indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à **5 mètres** de la limite d'emprise de voie ou d'emprise publiques ou privées.

En l'absence d'indication graphique, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à **10 mètres** de la limite d'emprise de voie ou d'emprise publiques ou privées.

EXCEPTIONS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux travaux et extensions de constructions existantes n'entraînant pas de surélévation, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à hauteur (H) définie à l'article N -10.

EXCEPTIONS

La règle du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La construction d'un local annexe isolé d'une villa (meulière, éclectique et de prestige) repérée en tant qu'architecture d'intérêt majeur ou élevé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, s'intercalant entre la construction principale et la rue, est interdite.

Les locaux annexes doivent être implantés préférentiellement le long des limites séparatives, ou à défaut en retrait d'**1,50 mètre** maximum.

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

Non réglementé.

ARTICLE N - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **5%** de la superficie totale du terrain.

Uniquement dans le secteur Na : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la superficie totale du terrain.

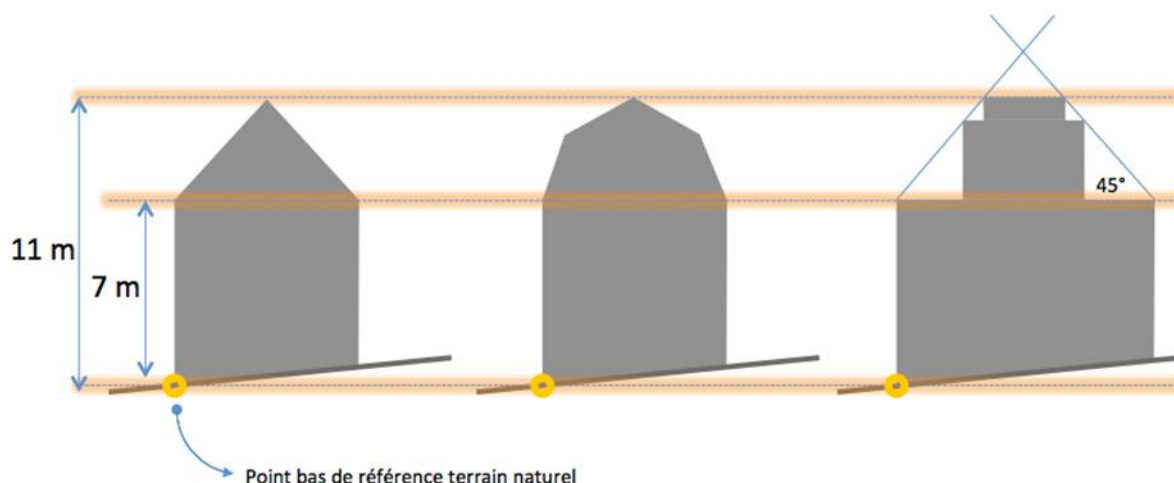
ARTICLE N - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR H

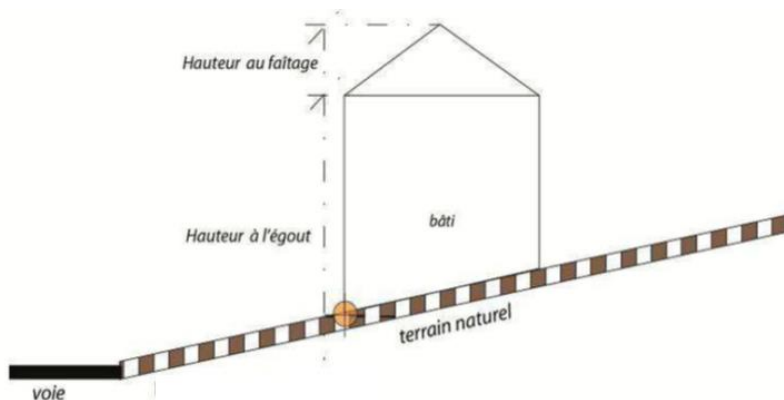
La hauteur (H) des constructions n'excèdera pas **7 mètres** mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel en pied de construction jusqu'à l'égout du toit, à l'égout de la partie basse du brisis ou à l'acrotère.

La hauteur maximum des constructions n'excèdera pas **11 mètres** mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou au point le plus haut du terrasson ou de l'attique, à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Dans le cas de toiture terrasse, l'attique (c'est-à-dire le volume construit au-dessus de la hauteur H) devra s'inscrire dans un gabarit de 45°.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (H) et la hauteur maximum sont mesurées au droit de la construction située au point le plus bas du terrain naturel.



En outre, les ouvrages techniques (cheminées, antennes, mâts...) ne devront pas excéder une hauteur maximum de **13 mètres** mesurée à partir du terrain naturel.

Les constructions existantes situées sur des limites séparatives de fond de parcelle ne peuvent pas faire l'objet de surélévation.

EXCEPTIONS

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder 2,60 mètres.

Les constructions adossées à une construction existante sur le terrain voisin peuvent s'harmoniser avec celle-ci dans sa hauteur (H) et dans sa hauteur maximum.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

11-1 Clôtures

Lorsque la clôture à créer résulte de la démolition d'un mur bahut présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celui-ci devra être reconstruit à l'identique.

Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère, celle-ci devra s'harmoniser avec les clôtures voisines : proportions, couleurs, matériaux employés.

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser **2 mètres** à partir du terrain naturel avant travaux. L'encastrement des coffrets techniques est autorisé.

Elles seront composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximum d'un mètre et surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré.

Elles seront d'un modèle simple et sans décoration inutile. Elles ne pourront être doublées que par une haie vive. Le festonnage n'est pas autorisé, sauf au niveau des portails.

11-2 Abris de jardin

Il ne devront pas présenter un aspect métallique. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

11 -3 Dispositions particulières applicables aux constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérées au plan du patrimoine

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et inventorié en tant qu'**architecture d'intérêt majeur**, fait l'objet d'une fiche détaillée en annexe du présent règlement.

Les règles spécifiques au patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et inventorié en tant qu'**architecture d'intérêt élevé et majeur**, en complément des dispositions d'ordre général, sont les suivantes :

Les façades

- Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades (console, balcon, bow-window, galerie...) doit être conservé et restitué à l'identique.
- Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et rénovées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre meulière, pierre blanche de taille, briques, moellons...) et en respectant l'appareillage d'origine (mosaïque, opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être rénovées en utilisant un enduit identique.
- Les appareillages existants (en briques, pierres...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.
- En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches...) doivent être préservés et rester apparents ; les modénatures ayant été recouvertes au cours de rénovations antérieures doivent redevenir apparentes.
- Les ouvertures ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement. Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des baies existantes comprises dans le cadre d'une extension.

- En l'absence d'appareillage d'encadrement, les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition.
- Les ouvertures, doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée. Les volets roulants extérieurs sont interdits, car ils sont inadaptés à la forme des baies et aux proportions des façades.
- Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refaits à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur. Les techniques de nettoyage des façades sont choisies en fonction des types de matériaux et de la complexité des façades :
 - Edifices les plus fragiles (modénature complexe,...) : nettoyage par ruissellement d'eau, hors période de gel, complété par un brossage doux.
 - Edifices ne présentant pas d'élément architectural fragile : nettoyage par projection d'eau sous pression, avec mouillage préalable des salissures.
 - Edifices composés d'une maçonnerie dure (granit, grès, béton...) : nettoyage par hydrosablage (projection à faible pression d'un mélange d'eau et de sable fin).
- Les restaurations d'isolation des façades doivent se faire par l'intérieur.

Les toitures

- Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi...) doit être conservé.
- La réfection de la couverture sera réalisée à l'identique de l'existant.
- Pour les maisons dont la toiture a été couverte d'un matériau inadapté au matériau originel, le matériau d'origine doit être utilisé en cas de nouvelle restauration de la couverture.
- L'implantation de châssis de toit sera privilégiée sur le versant non visible depuis l'espace public. Ils seront intégrés dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils seront implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions devront être limitées à 0,78 m de largeur par 0,98 m de hauteur.
- Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées car elles seraient de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.

- L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires est proscrite sur les toitures visibles depuis la rue.

Les ferronneries et les menuiseries

- L'ensemble des ferronneries (marquises, balcons, portails, clôtures...) de la construction et des clôtures sera peint d'une couleur identique et dans une teinte foncée (gris, noir, bleu marine, vert,...).
- L'emploi d'une peinture de couleur claire est autorisé sur les menuiseries (éléments de charpente apparents, clôtures...).

Les extensions et annexes

- **Concernant les villas (meulières, éclectiques et de prestige)**
 - Les extensions se superposant à la façade côté rue sont interdites.
 - Les extensions verticales ne sont pas autorisées car elles seraient de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.
 - Les extensions des constructions existantes s'inscrivant dans le cadre **d'une architecture traditionnelle** sont autorisées à condition de respecter les proportions de l'édifice (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade et des bandeaux,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture, tuiles de Marseille,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents.
 - Les extensions des constructions existantes s'inscrivant dans le cadre **d'une architecture contemporaine** sont autorisées à condition que le volume de l'extension ne présente pas une disproportion avec le volume existant et les matériaux utilisés pourront être différents (zinc, verre, bois, briques...) de ceux de la construction objet de l'extension.
 - La symétrie, ou la dissymétrie originelle du bâti doit être conservée.
 - La construction d'un local annexe isolé, s'intercalant entre la construction principale et la rue, est interdite ; les locaux annexes doivent être implantés préférentiellement le long des limites séparatives, ou à défaut en retrait d'1,50 m maximum.
- **Concernant les immeubles de la fin du XIXe et début du XXe siècle**
 - Les extensions se superposant à la façade côté rue, les extensions latérales, de même que les extensions verticales, sont interdites.
 - Sauf préconisation particulière, toute extension sur la façade arrière, non visible depuis la rue, est autorisée, à condition de respecter les proportions de l'édifice (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de

toiture, tuiles de Marseille,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents.

11-4 Les clôtures, les haies et le jardin de façade :

- Les clôtures en meulières, pierres blanches, moellons ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.
- Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries,...).
- Les clôtures existantes inadaptées au style architectural de la construction devront dans leur conception, utiliser des matériaux identiques à ceux présents sur la façade de la construction.
- Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie vive, composée d'une mixité d'espèces végétales, de préférence locales. Les haies mono-spécifiques de thuyas, lauriers, bambous ou chamaecyparis sont proscrites. Il est recommandé plus largement de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade du bâti.

En outre, les clôtures identifiées et protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au plan de zonage n°2 (clôtures numérotées 12 à 14) peuvent être exclusivement constituées au choix :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de **3 mètres**, présentant l'aspect de pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou de maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain.
- d'un muret d'une hauteur maximale de **1 mètre**, présentant l'aspect de pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou de maçonnerie enduite, et pouvant être surmonté d'une grille verticale d'une hauteur maximum de **2 mètres**.

Les arbres de haut jet présents dans les jardins doivent être protégés puisqu'ils participent au paysage boisé de la commune et à la valorisation de la propriété. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas d'affaiblissement phytosanitaire risquant de provoquer leur chute. Celui-ci ne pourra être justifié que par un diagnostic établi par un professionnel compétent.

ARTICLE N - 12 : STATIONNEMENT

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

A partir de 5 places, les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

1°) Stationnement des véhicules motorisés :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies ou emprises publiques ou privées le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales ou maximales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal ou maximal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due. Une seule place commandée par logement pourra être autorisée.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **50 m²** de surface de plancher à usage **d'habitation**. Il ne pourra être imposé plus de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension d'une construction à usage d'habitation n'emportant pas la création d'un nouveau logement, aucune place de stationnement n'est exigée. En revanche, dans le cas d'une extension impliquant la création d'un logement supplémentaire, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher créée.

En application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'**une seule place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il n'est exigé qu'**une seule place par logement**.

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il n'est exigé que **0,5 place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

Pour les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

2°) Stationnement des deux-roues non-motorisés et des poussettes :

Cet espace doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitation :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les équipements publics :

1 place pour 10 employés ; le stationnement des visiteurs devra être prévu.

3°) En outre :

Les dimensions des places de stationnement des véhicules devront respecter les dimensions suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,5 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres dans l'axe de la place. Cette règle ne s'impose qu'à partir de 5 places.

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

ARTICLE N - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou tout abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 OU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AU PLAN DE ZONAGE

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de l'état de ces éléments est admise dans la mesure où elle maintient leur unité et leur caractère.

Pour les arbres identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre du tronc de l'arbre est pris au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

La disparition ou l'altération des arbres ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection de l'élément concerné.

EXCEPTION

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

ARTICLE N - 15 – RECOMMANDATIONS S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 30 cm de terre végétalisée sur au moins 50% de leur surface.

L'implantation des capteurs d'énergie est autorisée en toiture terrasse sous réserve d'observer un retrait par rapport à la façade, correspondant à 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées (**evergreen**), de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Un débord dans la marge de recul ou de retrait d'une profondeur maximum de 0,50 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

ARTICLE N - 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE 4

ANNEXES

ANNEXE 1 - Lexique

ACCES ET VOIE NOUVELLE

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La largeur de l'accès est mesurée normalement à celui-ci. La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

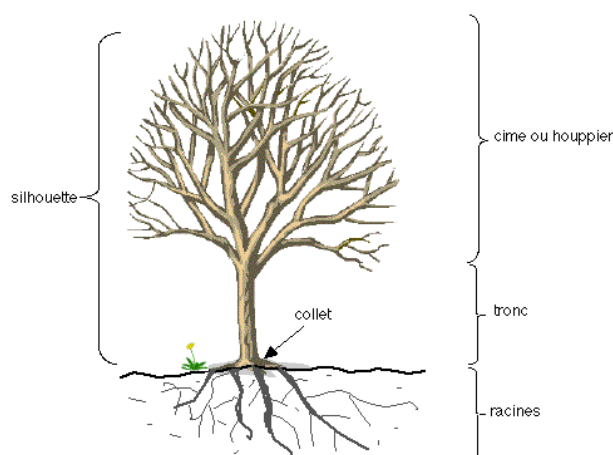
ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES

Une construction est implantée à l'alignement lorsqu'elle est édifiée en bordure du domaine public ou d'une voie privée.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARBRE DE HAUT JET OU DE HAUTE TIGE

Un arbre dit « de haut jet » ou « de haute tige » désigne un arbre possédant un tronc de 2 mètres de hauteur minimum (entre le collet au pied de l'arbre et les premières branches) et un houppier atteignant 10 mètres de hauteur ou plus à plein développement.



AVEUGLE (FAÇADE, MUR OU TOITURE)

Est considérée comme aveugle toute façade :

- entièrement maçonnée,
- percée de jours de souffrance (ouvertures à verre dormant destinées seulement à éclairer le lieu où elles sont établies),
- percée de fenêtres à fer maille et verre dormant, dont la hauteur d'allège est supérieure ou égale à 2,60 mètres par rapport au plancher de la pièce (lorsque le jour ou la fenêtre se situe en rez-de-chaussée) ou à 1,90 mètre par rapport au plancher de la pièce (lorsque le jour ou la fenêtre se situe aux étages supérieurs).

Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue (il peut s'agir de pavés de verre).

CONSTRUCTION ANNEXE

Est considérée comme construction annexe au titre du présent règlement, une construction de type garage, abri de jardin, remise à bois... détachée de la construction principale.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est une construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

Cette catégorie recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public. Cela concerne par exemple les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires.

Elle englobe également l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elle a besoin tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures qu'ils soient privés ou publics. Les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, stations d'épuration, appartiennent à cette catégorie.

CLOTURE

C'est une construction située entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public ou avec les parcelles contiguës à cette unité foncière, ayant pour fonction de délimiter une propriété privée.

EMPRISE AU SOL

Conformément à la définition donnée à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol du présent règlement est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPLACEMENTS RESERVES

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure public (en application de l'article L.151-41-1° du Code de l'Urbanisme) ou de réaliser des programmes de logements pour favoriser la mixité sociale (en application de l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme).

EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace de pleine terre est un en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrage sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situés en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

ESPACE BOISE CLASSE

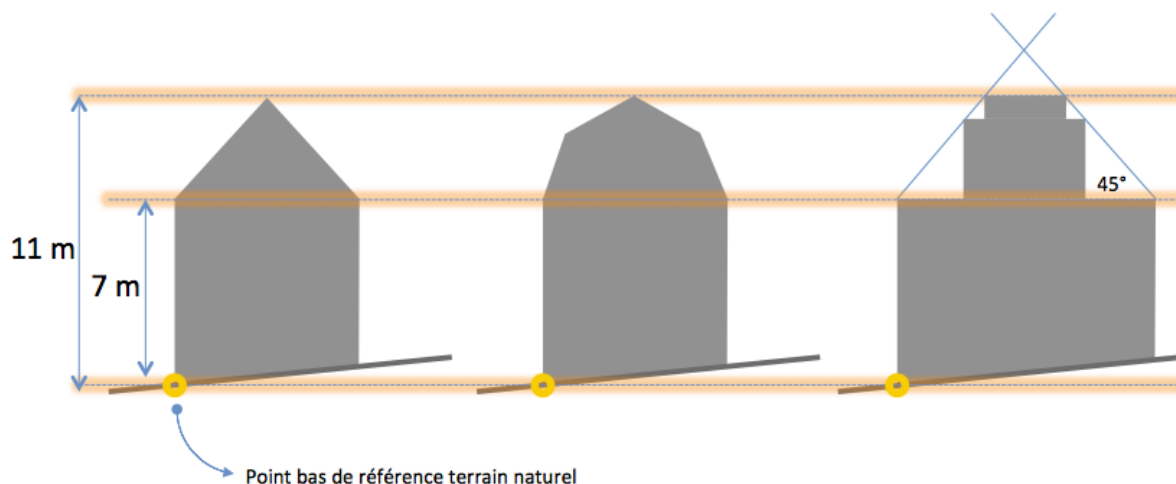
C'est une prescription particulière instituée par l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme qui permet la protection des espaces boisés ou de définir des espaces à boiser. Elle soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

EXTENSION

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol. L'extension doit rester « l'accessoire » du « principal ».

HAUTEUR « H »

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit, à l'égout de la partie basse du brisis (toiture à la Mansart) ou à l'acrotère (pour les toitures terrasses dont la hauteur est mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures).



HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum est la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction, soit :

- Hauteur mesurée au faîtage pour les toitures à 2 pentes (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus)
- Hauteur mesurée au point le plus haut du terrasson (pour les toitures à la Mansart)
- Hauteur mesurée au point le plus haut de l'attique.

INSTALLATIONS CLASSEES

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- les installations classées soumises à déclaration : elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients, mais doivent néanmoins respecter des prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées ;
- les installations classées soumises à enregistrement : elles présentent des dangers ou inconvénients pouvant, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : elles présentent de graves dangers ou inconvénients pour l'environnement ; l'autorisation n'est alors délivrée que si les dangers et inconvénients peuvent être prévenus par des mesures spécifiées dans l'arrêté préfectoral d'autorisation.

LIMITE D'EMPRISE DE VOIE

Limite entre un terrain et une voie (publique ou privée) ou une emprise publique.

LIMITES SEPARATIVES

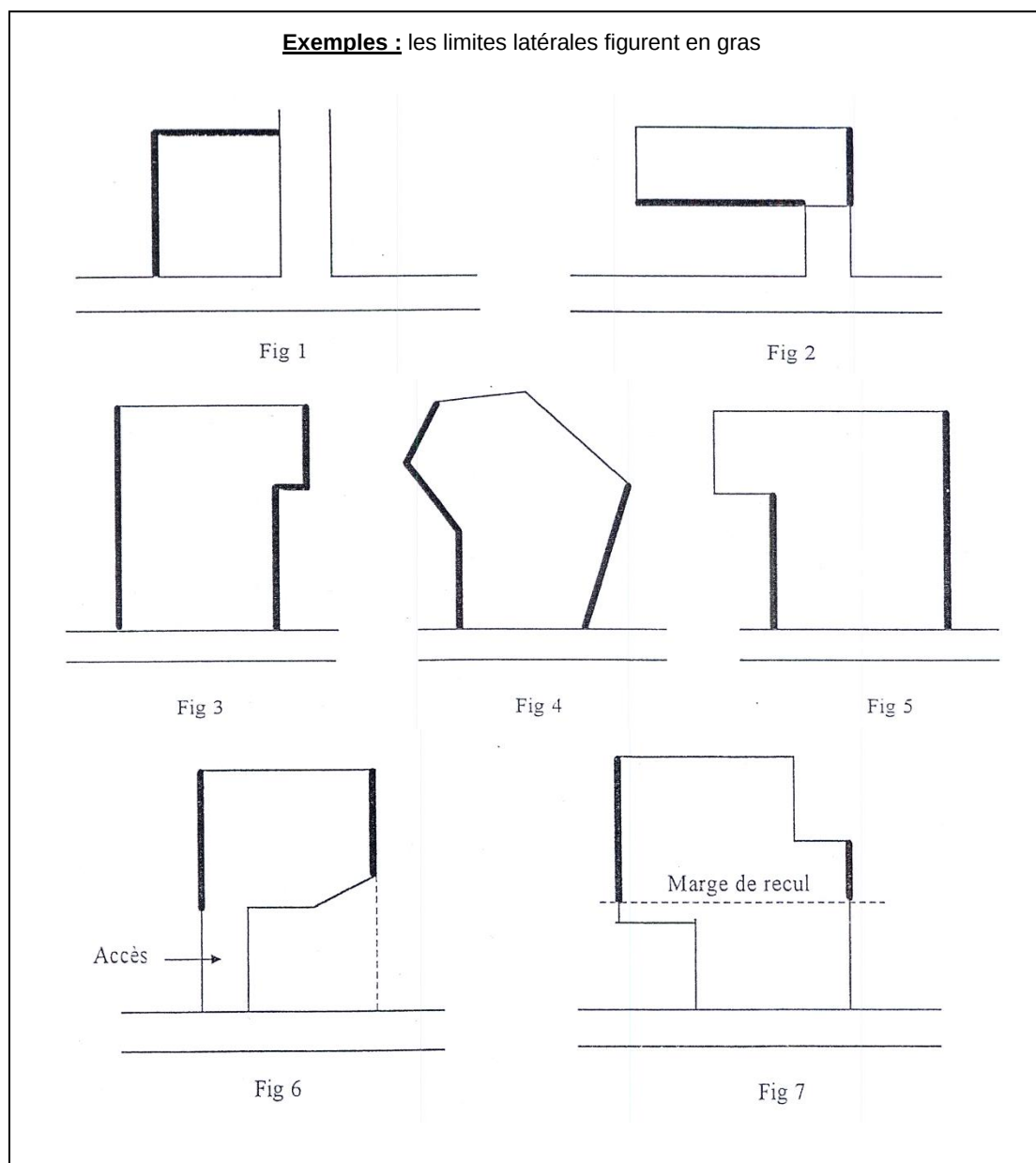
Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies et emprises publiques ou privées.

LIMITES SEPARATIVES LATÉRALES

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, ...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).



LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

LUCARNE

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

MARGE DE REcul

Il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et :

- la limite de la parcelle supportant cette construction avec les voies ou emprises publiques ou privées (article 6) ;
- la limite de parcelle supportant cette construction (article 7) ;
- une autre construction située sur la même unité foncière (article 8).

MODENATURES

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

MURS DE SOUTÈNEMENT

Si un mur de soutènement est nécessaire pour retenir le terrain en limite d'une voie ou emprise publique, il n'excédera pas 1,5 mètre de hauteur mesurée au point le plus bas du terrain naturel, sauf impossibilité majeure liée à la configuration du terrain ou à la présence de plantations ou de constructions à sauvegarder.

OUVERTURES CREANT DES VUES

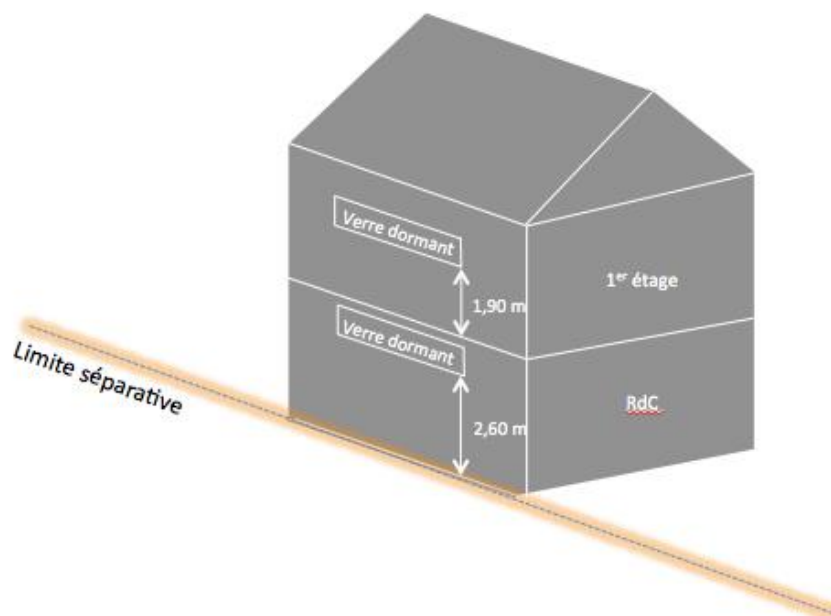
Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit.

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel ;
- les ouvertures de rez-de-chaussée dont l'allège inférieure est placée à plus de 2,60m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les ouvertures dans les étages dont l'allège inférieure est placée à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les ouvertures dans les toitures ayant une pente inférieure à 45° et dont l'allège inférieure est placée à plus de 1,60m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les portes pleines et les châssis fixes à verres translucides (verres dormants);
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les balcons disposant d'un pare-vue ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.



PASSAGE SUR LE FONDS D'AUTRUI

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

PLACE DE STATIONNEMENT

Emprise foncière d'un véhicule immobilisé.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Issue des règles de droit privé, la servitude de cour commune consiste à définir un espace inconstructible sur une propriété voisine. Cette disposition permet de respecter les règles de prospects définies à l'article 7 du présent règlement, qui définissent une distance minimum qu'une construction doit observer, compte tenu de sa hauteur, avec la limite du terrain voisin.

La servitude de cour commune consiste à déplacer virtuellement la limite séparative sur un terrain voisin en vue de respecter le prospect prévu réglementairement et contraignant ainsi le propriétaire de ce terrain à ne pas construire sur l'emprise de la cour commune.

SOUS-SOL

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet, y compris les travaux de terrassement.

VOIE OU EMPRISE PRIVEES OU PUBLIQUES

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Les voies de statut privé sont des espaces privés dédiés à la circulation des véhicules.

ANNEXE 2 - Normes de stationnement des véhicules motorisés pour les équipements

1. EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Hôpitaux, cliniques :

- 1 place par tranche de 5 lits

Foyers de personnes âgées - Maison de retraite :

- Pensionnaires : 5% du nombre de chambres
- Visiteurs : 10 % du nombre de chambres
- Personnel : 20 % du nombre de chambres

Crèches - Halte garderies :

- Personnel : 1 place par tranche de 10 berceaux

Centres de P.M.I. :

- Personnel : 40 % du nombre de personnes employées

2. EQUIPEMENTS CULTUELS

Lieux de culte :

- 1 place pour 5 personnes.

3. AUTRES EQUIPEMENTS (CULTURELS, SPORTIFS...)

Le nombre de places devra correspondre aux besoins générés par l'équipement suivant sa nature, son usage, sa localisation et sa desserte.

ANNEXE 3 - Normes concernant les locaux à déchets

ZONES UA, UC, UP et USP

Habitat :

Déchets urbains (collecte sélective et ordures ménagères résiduelles) : A partir de **400m²** de surface de plancher, les constructions devront disposer d'un local dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de **0,5m²** par tranche de **70m²** de surface de plancher avec une surface minimum de **6m²**.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de mise en place de système de collecte sélective et enterré des déchets, y compris des ordures ménagères.

Encombrants : Au delà de **2 000m²** de surface de plancher, un local de **15m²** minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'**1m²** par tranche de **400m²** supplémentaires.

Commerce :

Les constructions à usage commercial devront disposer d'un local spécifiquement dédié aux déchets d'activité et à la collecte sélective, d'une surface minimale de :

- Commerce < 50 m² : 4m²
- De 50 à 100m² : 6m²
- De 100 à 500m² : 10m²
- > 500 m² : 25 m²

Autres destinations :

Afin d'établir le nombre et le type de contenants ainsi que le dimensionnement des espaces dédiés, il conviendra de se rapprocher du Syndicat Emeraude qui fera, avec l'architecte du projet, l'étude de préconisation.

ZONES UF et UI

Habitat :

Déchets urbains (collecte sélective et ordures ménagères résiduelles) : A partir de **400m²** de surface de plancher les constructions devront disposer d'un local dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de **0,5m²** par tranche de **70m²** de surface de plancher avec une surface minimum de **6m²**.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de mise en place de système de collecte sélective et enterré des déchets, y compris des ordures ménagères.

Encombrants : au-dessus de **2 000m²** de surface de plancher, un local de **15m²** minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'**1m²** par tranche de **400m²** supplémentaires.

Autres destinations :

Afin d'établir le nombre et le type de contenants ainsi que le dimensionnement des espaces dédiés, il conviendra de se rapprocher du Syndicat Emeraude qui fera, avec l'architecte du projet, l'étude de préconisation.