



# **PLAN LOCAL D'URBANISME DU CHESNAY**

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 Février 2005
- Révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2007
- Mis à jour les 23 novembre 2007, 5 mars 2009, 20 juillet 2012 et 24 juillet 2012
- Modifié les 26 novembre 2009, 23 septembre 2010, 28 avril 2011, 18 décembre 2012, 16 décembre 2020
- Révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2011
- Mis en compatibilité avec déclaration de projet les 6 février 2014, 28 février 2017
- Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2020
- Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2022
- Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2024

## **Règlement**



## **SOMMAIRE**

|                  |                                                      |            |
|------------------|------------------------------------------------------|------------|
| <b>TITRE I</b>   | <b>DISPOSITIONS GENERALES</b>                        | <b>2</b>   |
| <b>TITRE II</b>  | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>   | <b>3</b>   |
|                  | Zone UA                                              | <b>4</b>   |
|                  | Zone UB                                              | <b>19</b>  |
|                  | Zone UC                                              | <b>30</b>  |
|                  | Zone UE                                              | <b>44</b>  |
|                  | Zone UF                                              | <b>57</b>  |
|                  | Zone UG                                              | <b>68</b>  |
|                  | Zone UH                                              | <b>83</b>  |
|                  | Zone UL                                              | <b>98</b>  |
|                  | Zone UM                                              | <b>110</b> |
|                  | Zone UZ                                              | <b>119</b> |
| <b>TITRE III</b> | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> | <b>133</b> |
|                  | Zone NF                                              | <b>134</b> |
|                  | Zone NP                                              | <b>139</b> |
|                  | Zone NV                                              | <b>144</b> |
| <b>TITRE IV</b>  | <b>ANNEXES DU REGLEMENT</b>                          | <b>149</b> |



## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du Chesnay.

### ***Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol***

Le règlement du Plan Local d'urbanisme définit les règles d'occupation du sol. Toutefois, s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

- L 111.9 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- L 111.1.4 relatif aux routes à grande circulation.

- les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan

- les périmètres de droit de préemption urbain

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

En particulier :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007, votée selon les dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007, votée selon les dispositions des articles R 421-26 à 29 du Code de l'Urbanisme.
- Toute publicité sur quelque support que ce soit apposée sur le domaine privé ne peut être réalisée qu'après obtention des autorisations prévues par la réglementation, dans le respect du règlement communal de publicité arrêté le 9 janvier 1997.
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

### **Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

### **Immeubles existants 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, soit ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles, soit sont sans effet à leur égard.

Les règlements de zone peuvent néanmoins organiser dans certains articles les possibilités d'évolution des immeubles existants non conformes.



## TITRE 2

# ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES***

# Zone UA

## Caractère de la zone

Cette zone correspond aux centres agglomérés traditionnels, dont le développement s'est articulé le long de la rue de Versailles. Elle se caractérise de ce fait par une mixité des fonctions affirmée (habitat, bureaux, commerces et artisanat,...), une implantation en règle générale en continu et une densité relativement élevée.

Elle comporte 7 secteurs, soulignant en partie par la hauteur une logique de « dégradé » du sud vers le nord et permettant de souligner l'entrée de ville Sud de la commune :

- Un secteur UAa correspondant à l'opération entourée par les rues de Versailles, de la Celle et le boulevard Saint-Antoine (ZAC achevée).
- Un secteur UAb aux abords de la place de la Loi.
- Un secteur UAc le long du boulevard Saint-Antoine.
- Un secteur UAd entre la place Simart et la place de la Loi (rue de - Celle).
- Un secteur UAe autour de la rue de Versailles, de la place Simart au carrefour de la Redingote (comportant une déclinaison UAe\*)
- Un secteur UAf du carrefour de la Redingote à la rue Pierre Chaulin, fermant la zone UA le long de la rue de Versailles.
- Un secteur UAg fermé par la rue Pottier, et les sentes des communes et des Chênes Verts.

## **ARTICLE UA.1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

### **Sont interdits.**

- Les établissements industriels
- Les installations à usage d'entrepôt non lié à l'activité commerciale.
- Les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à **2000 m<sup>2</sup>** ou d'une surface de vente supérieure à **1000 m<sup>2</sup>**.
- Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert, s'ils concernent 10 unités ou au delà

## **ARTICLE UA.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.**

Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives , émissions de fumées ou poussières, ...) et, qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m<sup>2</sup> pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m<sup>2</sup>, doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

Au sein des périmètres de constructibilité limitée (PAPAG) repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**ARTICLE UA.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**A). Accès.**

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

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de 3.50 mètres, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc...)

**B). Voirie.**

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

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3,00 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4,00 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

**ARTICLE UA.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

**A) Eau.**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**B). Assainissement.**

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans

les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

#### **C). Réseaux.**

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

#### **D ) Ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE UA.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

### **ARTICLE UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

#### **A ) Règle générale :**

##### Disposition applicable à l'ensemble de la zone UA (sauf à la zone UAe\*) :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, ou respecter un recul compris entre 5 et 10 mètres à compter de l'alignement. Ce recul d'implantation doit toujours laisser libre l'espace de stationnement nécessaire aux commerces et services situés en rez-de-chaussée.

Les constructions devront toutefois le cas échéant respecter les marges de reculement figurant au document graphique.

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 5 mètres de l'alignement.

##### Disposition spécifique de la zone UAe\* :

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 4 mètres de l'alignement.

## **B ) Dispositions particulières**

Une implantation différente peut toutefois être admise :

- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- dans le cas de décrochés partiels de façade. Sauf s'ils sont justifiés par la présence d'arbres situés à proximité sur le domaine public, ces décrochés ne pourront excéder 25 % du linéaire de façade ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction de second front bâti, séparée de l'alignement par une construction principale.

### **ARTICLE UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

*Disposition applicable à l'ensemble de la zone UA (sauf à la zone UAe\*) :*

#### §1. Bande de 15,00 m à partir de l'alignement :

Les constructions doivent obligatoirement être implantées de l'une à l'autre des deux limites séparatives sur une profondeur de **15,00 m** à partir de l'alignement dans les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd, et sur l'une au moins des limites dans les secteurs UAe et UAf. En cas de construction non jointive, l'implantation doit respecter les dispositions du §4.

#### §2. Bande de 15,00 m à 30,00 m à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, l'implantation doit respecter les dispositions du §4.

#### §3. Au-delà des 30,00 mètres :

L'implantation des constructions doit être éloignée des limites séparatives selon les dispositions du §4.

Dans le secteur UAb, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

§4. Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limiteséparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **8,00 m** pour l'implantation édictée au §2 et à **5,00 m** pour l'implantation édictée au §3.

Toutefois, pour les parties de construction qui ne comportent pas de baie de pièces

principales, cette distance est ramenée au tiers de la différence d'altitude entre les deux points considérés sans pouvoir être inférieure à **5,00 m**.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baies.

*Disposition spécifique de la zone UAe\* :*

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **7,00 m**.

Règle  $L=H/2$  (voir schéma en annexe).

**ARTICLE UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**A ) Règle générale :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **5,00 m**.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

Toutefois, pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baie de pièces principales, cette distance est ramenée au tiers de la différence d'altitude entre les deux points considérés, sans pouvoir être inférieure à **5,00 m**.

**B ) Dispositions particulières :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

La marge d'isolement entre deux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif peut être limitée à **4,00 m**, quelque soit la hauteur des constructions.

**ARTICLE UA.9 - Emprise au sol.**

Non réglementée (voir article UA 13)

### **ARTICLE UA.10 - Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- dans les secteurs UAa, UAc et UAd : **15,00 m.**
- dans le secteur UAb, la hauteur des constructions est limitée à **R + 2 +combles**. Toutefois, pour les terrains ouvrant sur la rue Guilloteaux Vatel, la hauteur est limitée à **R + 2.**

La hauteur des façades repérées sur le plan de zonage comme devant respecter des règles d'architecture particulières, doit impérativement être de **R + 2 + combles** et respecter les niveaux suivants :

- . glacis de corniche : NGF 141,50 m (cote obligatoire).
- . faîtage : NGF 151,00 m (au maximum).
- . dans le cas de toit à la Mansart, la ligne de brisis ne doit pas dépasser la cote NGF 144,50 m.
- dans les secteurs UAe, UAf et UAg : **12,00 m.**
- À l'intérieur du secteur UAe\*, la hauteur des constructions doit respecter les côtes NGF maximales mentionnées sur le plan des hauteurs du secteur UAe\*

### **ARTICLE UA.11 - Aspect extérieur-Clôtures.**

En complément des dispositions du présent article, un cahier de recommandations architecturales est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (Le contenu de ce cahier n'a qu'une valeur de recommandation).

#### **A) Dispositions générales**

- Aspect extérieur des constructions : Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

|                                 | <b>Prescriptions</b>                                                                                                                                                                                 | <b>Interdictions</b> |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Traitement architectural</b> | Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine. |                      |

12

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées en toiture :</b> | Les caractéristiques de ces différents éléments (matériaux, couleurs, proportions, logique d'implantation ) doivent participer de leur bonne intégration par rapport au bâtiment auquel ils se rattachent, et de leur discrétion.                                                           |                                                        |
| <b>Antennes paraboliques</b>                                                         | Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et ne pas être visibles de la rue                                                                                                                                                                                       | Interdites en façades                                  |
| <b>Coffrets de volets roulants</b>                                                   | Sur les constructions existantes faisant l'objet de travaux de rénovation, ils ne pourront être installés en saillie de la façade mais devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade | Interdit en extérieur pour les constructions nouvelles |

**- Volume général :**

Aucune construction ne peut présenter une façade sur rue d'une longueur supérieure à **35,00 m**, sans coupure ou décrochement de façade. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UAb.

**B ) dispositions particulières au secteur UAb**

Dans le secteur UAb, sur les façades sur voie publique signalées sur le plan de zonage comme devant respecter des règles d'architecture particulières, les constructions doivent observer les règles suivantes :

- L'ordonnancement des façades affirme un rythme vertical des baies des étages et des combles : elles sont de forme rectangulaire barlongue, l'aspect général s'inspire des formes classiques.
- Les combles peuvent être des toits à deux versants ou des toits brisés (à la Mansart).
- Les couvertures sont en ardoise.
- Les lucarnes sont des "lucarnes en façade" (à l'aplomb des murs) ou des "lucarnes rentrantes".
- Il est rappelé que le niveau à l'égout du toit ou du glacis de corniche est impérativement fixé (art UA.10).
- La partie haute des devantures commerciales et bandeaux publicitaires ne doit pas dépasser en altitude le bandeau haut du rez-de-chaussée.
- Le bandeau haut du rez-de-chaussée filera sur toute la longueur de la façade sur voie publique.
- Les murs apparents depuis la voie publique sont de pierre ou d'enduit naturel ton pierre.

### **C ) Clôtures.**

#### Habitations de type collectif et constructions autres que l'habitation.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent dépasser une hauteur de **1,00 m**. Elles doivent être constituées d'une haie vive.

Une autre configuration peut toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

#### Habitations de type individuel.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à **2,00 m**. Elles doivent être constituées par un mur bahut de **0,90 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.

Le mur bahut doit être réalisé en pierre, en meulière, en brique naturelle ou peinte, ou en maçonnerie recouverte d'un crépi lissé de couleur claire.

La grille devra être peinte d'une couleur sombre.

### **D ) Constructions annexes**

Quelque soit l'implantation (isolée ou non), ce type de construction doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale. Les dimensions des ouvertures doivent être proportionnées à la construction et à sa destination.

### **E ) Éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique**

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 -7) du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte.

**ARTICLE UA.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative.

**A ) Obligations selon la destination des constructions**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

**1) Pour les constructions à destination d'habitation:**

Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat.

*a- pour les constructions à usage d'habitation collective*

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.
- dans le secteur UAe\*, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 0,5 place par logement.

Pour les constructions neuves, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Les places commandées (places dont l'accès impose de traverser une autre place) ne doivent pas excéder 25 % du total et doivent être affectées au même logement.

Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les "deux roues" et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

*b - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle:*

- Une place de stationnement par tranche de **50,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

Deux places au moins doivent être aménagées dans la construction.

Il ne pourra être exigé plus de 4 places par logement, quelque soit sa surface de plancher.

En cas d'extension d'une construction d'habitation individuelle, une place de stationnement est exigée au titre de l'existant et une place supplémentaire par tranche de **50,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée.

Pourront toutefois être déduits du calcul au niveau de la surface de plancher créée :

- les abris de jardin ne dépassant pas **6,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher pour les terrains d'une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup> ou **9,00 m<sup>2</sup>** au delà de 500 m<sup>2</sup>
- les aménagements de combles, uniquement pour les constructions existantes dans la limite de **20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

En cas d'extensions successives, le nombre de places exigées au titre de la surface créée sera calculé sur le total des surfaces créées par ces extensions.

*c – Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement*

Une place de stationnement pour 3 chambres

**2) Pour les constructions à usage de bureau :**

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement. 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol, sauf dans le cas d'un changement de destination.
- Pour les constructions situées dans un rayon de 1 km autour des gares SNCF, la surface affectée au stationnement peut être réduite à 40 % de la surface de plancher.

**3) Pour les établissements commerciaux et artisanaux :**

**a) commerces et restaurants**

- pour les commerces ; la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Dans le secteur UAe\*, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces ou restaurants d'une surface de plancher de moins de 200 m<sup>2</sup>.

Sous réserve du respect des autres règles applicables, ces établissements pourront toutefois bénéficier d'une possibilité d'extension limitée à 15 % de la surface de plancher existante sans création de stationnement s'ils répondent aux conditions suivantes :

- surface de plancher des locaux (surface de vente, dégagements et réserves pour les commerces, salle de restauration, cuisine et dégagements pour les restaurants) inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>
- création de l'établissement antérieure au 22 décembre 1993 (date d'approbation du POS révisé)
- impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires

**En application des dispositions de l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation**

**d'exploitation commerciale précisée dans le dit article, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.**

**b) hôtels**

- une place de stationnement pour deux chambres.

Pour les hôtels de plus de 30 chambres, ce ratio peut être diminué de 25 % si un emplacement de stationnement est aménagé pour un autocar (véhicule routier de transport collectif de 50 places environ) .

-dans le cas d'une construction neuve, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.

**c ) activités artisanales**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés lorsque les livraisons inhérentes à la nature de l'activité risquent, en fonction du contexte local (étroitesse de la chaussée, voie à forte circulation, etc...) de causer une gêne sensible à la circulation.

**4) salles de spectacles et de réunions.**

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**5) Pour les établissements d'enseignement :**

a) établissements du 1° degré : 1 place de stationnement par classe.

b) établissements du 2° degré ou du supérieur : 2 places de stationnement par classe.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**6) Pour les autres équipements d'intérêt collectif**

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante

notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

## **B ) Dispositions générales :**

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

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements. Cette disposition n'est pas applicable aux établissements visés par le paragraphe 3.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

### **Modalités de calcul du nombre de places :**

- les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débatement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

## **ARTICLE UA.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.**

- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

- 25% au moins de la surface du terrain doit être plantée.

Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs UAb et UAe\*.

Dans le secteur UAe\*, les espaces libres de toutes constructions doivent être plantés et paysagers (hors terrasses et accès).

Pour les constructions scolaires, les surfaces de cours peuvent entrer dans le calcul de la surface d'espaces verts si elles sont plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de cours.



**Plan Local d'Urbanisme  
REGLEMENT**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m<sup>2</sup>** de terrain.

Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de **1000 m<sup>2</sup>**.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède **2000 m<sup>2</sup>**, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

**ARTICLE UA.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Sans objet.

*(suppression des COS de par la loi n°2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR)*

# Zone UB

## Caractère de la zone

Cette zone correspond à des secteurs développés initialement dans le cadre d'un aménagement d'ensemble organisé par un plan de masse.

La qualité des sites, qui constitue l'une des caractéristiques des deux secteurs concernés, impose une reconduction des plans de masse sous forme de **plans de secteur**, accompagnée des modifications permettant l'ajustement de l'aménagement initial.

Le secteur UBa correspond au Parc du Haut Bel Air qui constitue de par sa situation, sa végétation et son relief un site tout à fait exceptionnel. Il accueille des équipements d'intérêt collectif accompagnés de quelques constructions à usage d'habitation.

Le secteur UBb correspond aux terrains situés à proximité de la Porte Saint-Antoine, dans le périmètre de protection du Domaine de Versailles et des abords de la RD 186.

### **ARTICLE UB.1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

#### **Sont interdits.**

- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat,
- Les installations à usage d'entrepôt.
- Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert, s'ils concernent 10 unités ou au delà
- Les ateliers de réparation automobile et les stations services.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à l'exception de celles précisées à l'article UB2.

### **ARTICLE UB.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.**

Les seules installations classées pouvant être autorisées sont les installations de régulation thermique pouvant être nécessaires aux constructions à usage d'habitation présentes sur le site.

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolation acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m<sup>2</sup> pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m<sup>2</sup>, doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

**ARTICLE UB.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**A). Accès.**

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

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de 3.50 mètres, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc...)

**B). Voirie.**

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

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

**ARTICLE UB.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

**A) Eau.**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **B). Assainissement.**

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

## **C). Réseaux.**

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

## **D ) Ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE UB.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

**ARTICLE UB.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme aux dispositions du plan de secteur. Elle doit le cas échéant respecter les marges de reculement figurant sur le document graphique.

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 5 mètres de l'alignement.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de **10,00 m** du front des espaces boisés classés.

**ARTICLE UB.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise prévus au plan de secteur.

**ARTICLE UB.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise prévus au plan de secteur.

**ARTICLE UB.9 - Emprise au sol.**

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise prévus au plan de secteur.

Toutefois, dans le secteur UBa, peuvent être implantées, en dehors des emprises prévues au plan, les petites constructions nécessaires à l'accueil du public et à l'aménagement du parc (kiosque...).

**ARTICLE UB.10 - Hauteur maximum des constructions.**

Les hauteurs des constructions ne doivent pas dépasser le nombre de niveaux ou les côtes altimétriques NGF indiqués au plan de secteur.

**ARTICLE UB.11 - Aspect extérieur-Clôtures.**

En complément des dispositions du présent article, un cahier de recommandations architecturales est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (Le contenu de ce cahier n'a qu'une valeur de recommandation).

## A) dispositions générales

- Aspect extérieur : Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

|                                                                                                       | Prescriptions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Interdictions                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Traitement architectural</b></p> <p><u><b>Dispositions spécifiques au secteur UBa :</b></u></p> | <p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine</p> <p>-----</p> <p><i>Par leur volumétrie, leur modénature, le choix des matériaux entrant dans la composition de leurs façades et leurs coloris, les bâtiments doivent s'intégrer au caractère végétal du parc</i></p> |                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Traitement de façade</b></p>                                                                    | <p>Les matériaux de type composite (parpaings, carreaux de plâtres, agglomérées) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection</p>                                                                                                                                                                                                                          | <p>Les imitations de matériaux</p> <p><u><b>Dispositions spécifiques au secteur UBa :</b></u><br/> <b>Sont interdits les ravalements clair, blanc ou "ton pierre" (sauf pour le château, où cela représente une réalité historique).</b></p> |

|                                                                                                                                                                                            | Prescriptions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Interdictions                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Toitures</b></p> <p><b>Matériaux de couverture</b></p> <p><b><u>Dispositions spécifiques au secteur UBa :</u></b></p> <p><b><u>Dispositions spécifiques au secteur UBb :</u></b></p> | <p>Un soin tout particulier doit être apporté au traitement des éléments en toiture : cheminées, ventilations, machineries. Leur nombre et leur importance doivent être limités au strict minimum. Pour ce faire, des solutions de regroupement aux endroits les moins visibles doivent être recherchées.</p> <p>De plus, leurs formes et leurs colorations doivent être étudiées afin que ces éléments participent à la conservation des paysages.</p> <p>Les constructions doivent être couvertes d'un toit d'ardoises.</p> <p>Les produits verriers sont toutefois admis pour la couverture de construction R+0 de type véranda.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Les toitures couvertes de matériaux de teinte vive</p>                                                                 |
| <p><b>Toit terrasses</b></p> <p><b>Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées en toiture :</b></p>                                                                   | <p>Peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitation collective comme traitement de séquences intermédiaires accessibles.</li> <li>- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, uniquement pour supporter une terrasse accessible. La hauteur de cette terrasse (mesurée à compter du terrain naturel avant travaux) ne pourra dépasser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1,50 m</b> si aucun point de cette terrassene s'approche à moins de <b>5,00 m</b> d'une limite séparative,</li> <li>- <b>0,90 m</b> dans le cas contraire »</li> </ul> </li> <li>- pour les travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes à usage d'équipement public et présentant déjà ce type de couverture</li> <li>- pour des toits végétalisés, sous réserve d'une insertion satisfaisante dans l'environnement et de caractéristiques garantissant leur pérennité. Au niveau sommital de la construction, cette terrasse végétalisée devra être inaccessible.</li> </ul> <p>Les caractéristiques de ces différents éléments (matériaux, couleurs, proportions, logique d'implantation ) doivent participer de leur bonne intégration par rapport au bâtiment auquel ils se rattachent, et de leur discrétion.</p> | <p>Interdit comme mode de couverture intégral d'une construction à usage d'habitation, sauf en cas de végétalisation.</p> |
| <p><b>Antennes paraboliques</b></p> <p><b>Coffrets de volets roulants</b></p>                                                                                                              | <p>Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et ne pas être visibles de la rue</p> <p>Sur les constructions existantes faisant l'objet de travaux de rénovation, ils ne pourront être installés en saillie de la façade mais devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Interdites en façades</p> <p>Interdits en extérieur pour les constructions nouvelles</p>                               |

## **B ) Clôtures et éléments d'accompagnement (cheminements, signalisations, plantations,..)**

Ces éléments doivent être en harmonie à la fois avec le paysage environnant et avec le bâtiment auquel ils se rapportent.

En particulier :

- les clôtures doivent faire une très large part à la végétation : haies, buissons, taillis...
- les cheminements doivent conserver un caractère piétonnier, même ceux pouvant être employés par des véhicules de service ou de secours.
- les plantations doivent s'harmoniser avec le paysage et être compatibles avec le climat. La priorité sera donnée aux plantes fleurissant à des périodes différentes de l'année. L'usage de thuyas attrovirens doit être évité dans toute la mesure du possible.
- signalisations : elles sont destinées aux piétons et doivent être discrètes.

## **C ) Eléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique**

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1- 5-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurées ou modifiées dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte.

## **ARTICLE UB.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative

## **A ) Obligations selon la destination des constructions**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

### **1) Pour les constructions à destination d'habitation:**

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction, avec un minimum de deux places par logement.

Pour les logements individuels jumelés du secteur **UBb**, ce ratio est fixé à 1 place par **50,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction, avec un minimum de deux places par logement qui seront exigées pour toute extension.

Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement, le ratio est fixé à Une place de stationnement pour 3 chambres

- Dans le secteur **UBb**, hormis celui concernant les logements individuels jumelés, le stationnement est réalisé en sous-sol des bâtiments en sous dalle plantée (**0,60 m** minimum de terre végétale). 15% des places de stationnement sont situées en surface le long des voies de desserte prévues, et sont paysagées.

- Pour les constructions neuves réalisées dans le secteur **UBa**, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol. Les places commandées (places implantées les unes derrière les autres) ne doivent pas excéder 25 % du total et doivent être affectées au même logement.

- Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les "deux roues" et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

- Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### **2) Pour les autres constructions :**

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.

### **3) Pour les équipements d'intérêt général**

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

### **B ) Dispositions générales :**

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

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

#### ***Modalités de calcul du nombre de places :***

- les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débattement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

### **ARTICLE UB.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces non bâtis ou non destinés à la circulation doivent être aménagés en espaces verts.



**Plan Local d'Urbanisme  
REGLEMENT**

La protection des plantations existantes, répertoriées au plan de masse, doit être assurée. Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres devant être abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Les essences locales sont recommandées.

- Les espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par **100,00 m<sup>2</sup>**.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m<sup>2</sup>** de terrain.

**ARTICLE UB.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Sans objet.

*(suppression des COS par la Loi n° 2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR)*

# Zone UC

## **Caractère de la zone**

Cette zone est principalement composée d'ensembles coordonnés d'habitations de type collectif en implantation discontinue avec de larges espaces ouverts, majoritairement traités en espaces verts. Quelques habitations individuelles et quelques activités sont intégrées dans ce tissu.

Sept secteurs (UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf, UCg) permettent de prendre en compte les caractéristiques morphologiques de certains ensembles existants ou à créer (secteur UCg).

## **ARTICLE UC.1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

### **Sont interdits.**

- Les établissements industriels.
- Les installations à usage d'entrepôt non lié à l'activité commerciale
- Les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à **2000 m<sup>2</sup>** ou d'une surface de vente supérieure à **1000 m<sup>2</sup>**.
- Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert, s'ils concernent 10 unités ou au-delà

## **ARTICLE UC.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.**

Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m<sup>2</sup> pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m<sup>2</sup>, doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

Dans le secteur UCg, les constructions à destination d'habitation, à condition de s'implanter dans les polygones d'implantation définis sur le document graphique.

Le secteur UCg est concerné par un emplacement réservé mixité sociale affichant un taux de 100% de LLS au titre des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE UC.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**A). Accès.**

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

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc...)

**B). Voirie.**

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

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3,00 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4,00 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

**ARTICLE UC.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

**A) Eau.**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**B). Assainissement.**

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.



## **Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT**

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

### **C). Réseaux.**

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

### **D ) Ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE UC.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **ARTICLE UC.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Disposition applicable à l'ensemble de la zone UC (sauf aux secteurs UCe, UCf et UCg) :

Les constructions doivent s'implanter à au moins **5,00 m** de l'alignement ou le cas échéant, respecter la marge de reculement figurant au document graphique.



## **Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT**

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5% à moins de 5 mètres de l'alignement.

### Disposition spécifique au secteur UCe :

Dans la zone UCe, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement.

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5% à moins de 5 mètres de l'alignement.

### Disposition spécifique au secteur UCf :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3,00 m de l'alignement. Elles pourront être implantées en limite de l'emprise publique du parc du Bel Air.

### Disposition spécifique au secteur UCg :

Dans le secteur UCg, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones. Des éléments de construction de type balcon peuvent être positionnés en dehors du polygone.

## **ARTICLE UC.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

### **A )**

#### Disposition applicable à l'ensemble de la zone UC (sauf aux secteurs UCd et UCe et UCg) :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant la marge d'isolement décrite au point B.

#### Disposition spécifique au secteur UCd :

Une implantation sur une des limites séparatives est autorisée, uniquement en cas d'existence sur un terrain contigu d'une construction implantée sur cette limite. La nouvelle construction devra dans ce cas s'inscrire dans l'héberge de la construction existante.

#### Disposition spécifique au secteur UCe :

Une implantation sur une des limites séparatives est autorisée.

Disposition spécifique au secteur UCg :

Dans le secteur UCg, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones. Des éléments de construction de type balcon peuvent être positionnés en dehors du polygone.

**B ) Marges d'isolement**

Disposition applicable à l'ensemble de la zone UC (sauf aux secteurs UCe, et UCg) :

Les constructions distantes des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

Cette distance (L) ne peut être inférieure à **8,00 m.**

Toutefois, pour les parties de construction qui ne comportent pas de baie de pièces principales, cette distance est ramenée au tiers de la différence d'altitude entre les deux points considérés sans pouvoir être inférieure à **5,00 m.**

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baies.

Disposition spécifique au secteur UCe :

Les constructions distantes des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle  $L=H/2$  (voir schéma en annexe).

Cette distance (L) ne peut être inférieure à **8,00 m.**

Disposition spécifique au secteur UCg :

Dans le secteur UCg, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones. Des éléments de construction de type balcon peuvent être positionnés

en dehors du polygone.

**ARTICLE UC.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**A ) Règle générale :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **10,00 m.**

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

**B ) Dispositions particulières :**

*Disposition applicable à l'ensemble de la zone UC (sauf au secteur UCe et UCg) :*

La marge d'isolement entre deux constructions à usage d'équipement collectif peut être limitée à **4,00 m**, quelque soit la hauteur des constructions.

*Disposition spécifique au secteur UCe :*

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale à moitié de la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **6,00 m.**

Règle  $L=H/2$  (voir schéma en annexe).

*Disposition spécifique au secteur UCg :*

Dans le secteur UCg, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones. Des éléments de construction de type balcon peuvent être positionnés en dehors du polygone.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

**ARTICLE UC.9 - Emprise au sol.**

Non réglementée (voir article UC 13).

*Disposition spécifique au secteur UCg :*

Dans le secteur UCg, dans les polygones d'implantation figurant sur le document



## **Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT**

graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones. Des éléments de construction de type balcon peuvent être positionnés en dehors du polygone.

### **ARTICLE UC.10 - Hauteur maximum des constructions.**

Dans la zone UC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15,00 m**.

Dans le secteur **UCb**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **10.00 m**.

Dans le secteur **UCe**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **15.00 m**, hors acrotère.

Dans le secteur **UCf**, la hauteur des constructions est limitée à la côte 173,50 NGF. Une hauteur supérieure est néanmoins possible, dans la limite de deux mètres, sous réserve d'un épannelage des toitures répondant à la pente du terrain.

Dans le secteur **UCg**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **15.00 m**.

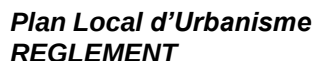
### **ARTICLE UC.11 - Aspect extérieur-Clôtures.**

En complément des dispositions du présent article, un cahier de recommandations architecturales est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (Le contenu de ce cahier n'a qu'une valeur de recommandation).

#### **A) dispositions générales**

##### **- Aspect extérieur.**

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

39

## **B ) Clôtures.**

### Habitations de type collectif et constructions autres que l'habitation.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées doivent être constituées de lisses blanches de type haras ne dépassant pas 1 mètre ou de grilles simples ne dépassant pas 2 mètres. La clôture devra dans tous les cas être doublée d'une haie vive.

Une autre configuration peut toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

### Habitations de type individuel.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à **2,00 m**. Elles doivent être constituées par un mur bahut de **0,90 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.

Le mur bahut doit être réalisé en pierre, en meulière, en brique naturelle ou peinte, ou en maçonnerie recouverte d'un crépi lissé de couleur claire.  
La grille devra être peinte d'une couleur sombre.

Le long des voies départementales classées bruyantes par arrêté préfectoral, des murs de clôture pleins peuvent être admis sans pouvoir dépasser la hauteur de **2,00 m**, et doivent être traités ou équipés contre les graffiti (ex:RD 307).

## **C ) Constructions annexes**

Quelque soit l'implantation (isolée ou non), ce type de construction doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale.  
Les dimensions des ouvertures doivent être proportionnées à la construction et à sa destination.

## **D ) Eléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique**

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1- 5-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurées ou modifiées dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte.

**ARTICLE UC.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative

**A ) Obligations selon la destination des constructions**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

**1) Pour les constructions à destination d'habitation :**

Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat.

*a- pour les constructions à usage d'habitation collective*

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

- dans la zone UCe, il est exigé un minimum de 0,8 place par logement.

Pour les constructions neuves, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Les places commandées (places dont l'accès impose de traverser une autre place) ne doivent pas excéder 25 % du total et doivent être affectées au même logement.

Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les "deux roues" et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

Une aire de stationnement pour véhicule de déménagement peut être imposée sur le domaine privé.

*b - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle:*

- Une place de stationnement par tranche de **50,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

Deux places au moins doivent être aménagées dans la construction.

Il ne pourra être exigé plus de 4 places par logement, quelque soit sa surface de plancher.

En cas d'extension d'une construction d'habitation individuelle, une place de stationnement est exigée au titre de l'existant et une place supplémentaire par tranche de **50,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créés .

Pourront toutefois être déduits du calcul au niveau de la Surface de plancher créée :

- les abris de jardin ne dépassant pas **6,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher pour les terrains d'une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup> ou **9,00 m<sup>2</sup>** au delà de 500 m<sup>2</sup>
- les aménagements de combles, uniquement pour les constructions existantes dans la limite de **20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

En cas d'extensions successives, le nombre de places exigées au titre de la surface créée sera calculé sur le total des surfaces créées par ces extensions.

*c – Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement*

Une place de stationnement pour 3 chambres

2) Pour les constructions à usage de bureau :

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement. 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol, sauf en cas de changement de destination.
- Pour les constructions situées dans un rayon de 1 km autour des gares SNCF, la surface affectée au stationnement peut être réduite à 40 % de la Surface de plancher.

3) Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

a) commerces et restaurants

- pour les commerces ; la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Sous réserve du respect des autres règles applicables, ces établissements pourront toutefois bénéficier d'une possibilité d'extension limitée à 15 % de la surface de plancher existante sans création de stationnement s'ils répondent aux conditions suivantes :

- surface de plancher des locaux (surface de vente, dégagements et réserves pour les commerces, salle de restauration, cuisine et dégagements pour les restaurants) inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>
- création de l'établissement antérieure au 22 décembre 1993 (date d'approbation du POS révisé)
- impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires

**En application des dispositions de l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale précisée dans le dit article, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.**

**b) hôtels**

- une place de stationnement pour deux chambres.

Pour les hôtels de plus de 30 chambres, ce ratio peut être diminué de 25 % si un emplacement de stationnement est aménagé pour un autocar (véhicule routier de transport collectif de 50 places environ) .

- dans le cas d'une construction neuve, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.

**c ) activités artisanales**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés lorsque les livraisons inhérentes à la nature de l'activité risquent, en fonction du contexte local (étroitesse de la chaussée, voie à forte circulation, etc...) de causer une gêne sensible à la circulation.

**4) salles de spectacles et de réunions.**

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**5) Pour les établissements d'enseignement :**

- a) établissements du 1° degré : 1 place de stationnement par classe.

- b) établissements du 2° degré ou du supérieur : 2 places de stationnement par classe.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**6) Pour les autres équipements d'intérêt collectif**

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**B ) Dispositions générales :**

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

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements. Cette disposition n'est pas applicable aux établissements visés par le paragraphe 3.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

***Modalités de calcul du nombre de places :***

- les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débatement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

**ARTICLE UC.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.**

- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

**40%** au moins de la surface du terrain doit être plantée, à l'exception du secteur



## **Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT**

UCc où le ratio est fixé à **25 %** et des secteurs UCe, UCf et UCg où cette disposition n'est pas applicable.

Pour les constructions scolaires, les surfaces de cours peuvent entrer dans le calcul de la surface d'espaces verts si elles sont plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de cours.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m<sup>2</sup>** de terrain.

Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de **1000 m<sup>2</sup>**.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède **2000 m<sup>2</sup>**, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

### **ARTICLE UC.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Sans objet.

*(suppression des COS par la Loi n° 2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR)*

# Zone UE

## **Caractère de la zone**

La zone UE constitue de par sa morphologie et la mixité du tissu bâti existant un intermédiaire entre les zones de centre urbain traditionnel et les zones pavillonnaires. Sa vocation principale est l'habitat.

Elle constitue également, pour la bande longeant les rues du Colonel de Bange et du Maréchal de Lattre de Tassigny, un front bâti entre ces axes circulants et les zones pavillonnaires

## **ARTICLE UE.1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

### **Sont interdits.**

- Les établissements industriels.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UE 2.
- Les installations à usage d'entrepôt non lié à l'activité commerciale.
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat dans la zone UE bordant la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
- Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert, s'ils concernent 10 unités ou au-delà
- Les ateliers de réparation automobile et les stations-services

## **ARTICLE UE.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.**

### **Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les abris de jardin sont admis dans la limite d'une seule unité par propriété.
- Les constructions à usage de commerce sont admises dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions à usage d'habitation (installations de régulation thermique, etc..) et que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives, émissions de fumées ou poussières,...)
- L'aménagement et l'extension mesurés des installations classées existantes peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives, émissions de fumées ou poussières, ...) et, qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m<sup>2</sup> pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m<sup>2</sup>, doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

### **ARTICLE UE.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **A). Accès.**

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

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc...)

#### **B) Voirie.**

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

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3,00 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4,00 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

**ARTICLE UE.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

**A) Eau.**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**B). Assainissement.**

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

**C). Réseaux.**

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

**D ) Ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UE.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

**ARTICLE UE.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions peuvent être implantées au ras ou au-delà de l'alignement. Elles doivent être contenues dans une bande de **30,00 m** à partir de l'alignement.

Les constructions existantes non conformes au paragraphe ci dessus pourront toutefois faire l'objet d'une extension mineure

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 5 mètres de l'alignement.

**ARTICLE UE.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

**§1. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies.**

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives, sur une profondeur de **15,00 m** à partir de l'alignement.

Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **5,00 m**.

**§.2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété.**

Rappel : Les limites séparatives aboutissant aux voies et situées au-delà de la bande des **15,00 m** à partir de l'alignement, sont également considérées comme limites de fond de propriété.

Les constructions doivent être éloignées des limites de fond de propriété de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à **5,00 m**.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

**ARTICLE UE.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux**

**autres sur une même propriété.**

**A ) Règle générale :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **5,00 m**.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes isolées dont la hauteur ne dépasse pas **3,00 m**.

**B ) Dispositions particulières :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

La marge d'isolement entre deux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif peut être limitée à **4,00 m**, quelque soit la hauteur des constructions.

**ARTICLE UE.9 - Emprise au sol.**

Non réglementée pour les constructions principales. (voir UE13)

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6m<sup>2</sup> pour les terrains ayant une superficie totale inférieure ou égale à 500m<sup>2</sup> et 9m<sup>2</sup> pour les terrains de plus de 500m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UE.10 - Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **12,00 m**. Elle ne peut, d'autre part, être supérieure à leur largeur en façade sur rue, sauf en cas de mitoyenneté. Dans ce dernier cas, et exclusivement pour les immeubles collectifs, la hauteur de la construction ne peut être supérieure à celle de l'immeuble mitoyen existant.

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à **3,00 m**.

**ARTICLE UE.11 - Aspect extérieur-Clôtures.**

En complément des dispositions du présent article, un cahier de recommandations architecturales est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (Le contenu de ce cahier n'a qu'une valeur de recommandation).

**A) dispositions générales**

- Aspect extérieur.

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

|                                                                                      | <b>Prescriptions</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Interdictions</b>                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Traitement architectural</b>                                                      | Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                    |
| <b>Traitement de façade</b>                                                          | Les matériaux de type composite (parpaings, carreaux de plâtres, agglomérées) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection<br>Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |
| <b>Toitures</b><br><b>Matériaux de couverture</b>                                    | Les toitures devront être recouvertes par les matériaux suivants : tuile, ardoise, zinc, verre, cuivre.<br>Pour les toitures non visibles de la voie publique, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Les toitures couvertes de matériaux de teinte vive                                                                 |
| <b>Châssis de toit</b>                                                               | Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                    |
| <b>Toit terrasses</b>                                                                | Peuvent être autorisés :<br>- pour les constructions à usage d'habitation collective comme traitement de séquences intermédiaires accessibles.<br>- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, uniquement pour supporter une terrasse accessible. La hauteur de cette terrasse (mesurée à compter du terrain naturel avant travaux) ne pourra dépasser :<br>- <b>1,50 m</b> si aucun point de cette terrasse ne s'approche à moins de <b>5,00 m</b> d'une limite séparative,<br>- <b>0,90 m</b> dans le cas contraire »<br>- pour les travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes à usage d'équipement public et présentant déjà ce type de couverture<br>- pour des toits végétalisés, sous réserve d'une insertion satisfaisante dans l'environnement et de caractéristiques garantissant leur pérennité. Au niveau sommital de la construction, cette terrasse végétalisée devra être inaccessible. | Interdit comme mode de couverture intégral d'une construction à usage d'habitation, sauf en cas de végétalisation. |
| <b>Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées en toiture :</b> | Les caractéristiques de ces différents éléments (matériaux, couleurs, proportions, logique d'implantation) doivent participer de leur bonne intégration par rapport au bâtiment auquel ils se rattachent, et de leur discrétion.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                    |
| <b>Antennes paraboliques</b>                                                         | Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et ne pas être visibles de la rue                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Interdites en façades                                                                                              |
| <b>Coffrets de volets roulants</b>                                                   | Sur les constructions existantes faisant l'objet de travaux de rénovation, ils ne pourront être installés en saillie de la façade et devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau. Dans ce dernier cas; la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Interdit en extérieur pour les constructions nouvelles                                                             |

## **B ) Clôtures.**

### Habitations de type collectif et constructions autres que l'habitation:

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent dépasser une hauteur de **2,00 m**. Elles peuvent être constituées conformément à la norme applicable aux habitations de type individuel, ou sur un autre modèle dans la mesure où ce dernier participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

### Habitations de type individuel :

Les clôtures édifiées au droit des voies publiques ou privées ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **2,00 m**. Elles doivent être constituées par un mur bahut de **0,90 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.

Le mur bahut doit être réalisé en pierre, en meulière, en brique naturelle ou peinte, ou en maçonnerie recouverte d'un crépi lissé de couleur claire.

La grille devra être peinte d'une couleur sombre.

## **C ) Constructions annexes**

Quelque soit l'implantation (isolée ou non), ce type de construction doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale.

Les dimensions des ouvertures doivent être proportionnées à la construction et à sa destination.

## **D ) Eléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique**

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1- 5-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurées ou modifiées dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte.

**ARTICLE UE.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative

**A ) Obligations selon la destination des constructions**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

**1) Pour les constructions à destination d'habitation:**

Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat.

*a- pour les constructions à usage d'habitation collective*

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les constructions neuves, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Les places commandées (places dont l'accès impose de traverser une autre place) ne doivent pas excéder 25% du total et doivent être affectées au même logement.

Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les « deux roues » et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

*b - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle:*

- Une place de stationnement par tranche de **50,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

Deux places au moins doivent être aménagées dans la construction.

Il ne pourra être exigé plus de 4 places par logement, quelque soit sa surface de plancher.

En cas d'extension d'une construction d'habitation individuelle, une place de stationnement est exigée au titre de l'existant et une place supplémentaire par tranche de **50,00 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.

Pourront toutefois être déduits du calcul au niveau de la Surface de plancher créée :

- les abris de jardins ne dépassant pas **6,00m<sup>2</sup>** de Surface de plancher pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 500m<sup>2</sup> ou **9,00 m<sup>2</sup>** au delà de 500m<sup>2</sup> ;
- les aménagements de combles, uniquement pour les constructions existantes dans la limite de **20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

En cas d'extensions successives, le nombre de places exigées au titre de la surface créée sera calculé sur le total des surfaces créées par ces extensions.

*c – Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement*

Une place de stationnement pour 3 chambres

**2) Pour les constructions à usage de bureau :**

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement. 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol, sauf dans le cas d'un changement de destination.
- Pour les constructions situées dans un rayon de 1km autour des gares SNCF, la surface affectée au stationnement peut être réduite à 40 % de la surface de plancher.

**3) Pour les établissements commerciaux et artisanaux :**

**a) commerces et restaurants**

- pour les commerces ; la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Sous réserve du respect des autres règles applicables, ces établissements pourront toutefois bénéficier d'une possibilité d'extension limitée à 15 % de la surface de plancher existante sans création de stationnement s'ils répondent aux conditions suivantes :

- surface de plancher des locaux (surface de vente, dégagements et réserves pour les commerces, salle de restauration, cuisine et dégagements pour les restaurants) inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>
- création de l'établissement antérieure au 22 décembre 1993 (date d'approbation du POS révisé)
- impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires

b) hôtels

- une place de stationnement pour deux chambres.

Pour les hôtels de plus de 30 chambres, ce ratio peut être diminué de 25 % si un emplacement de stationnement est aménagé pour un autocar (véhicule routier de transport collectif de 50 places environ) .

- dans le cas d'une construction neuve, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.

c ) activités artisanales

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés lorsque les livraisons inhérentes à la nature de l'activité risquent, en fonction du contexte local (étroitesse de la chaussée, voie à forte circulation, etc...) de causer une gêne sensible à la circulation.

4) salles de spectacles et de réunions.

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

5) Pour les établissements d'enseignement :

a) établissements du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe.

b) établissements du 2<sup>nd</sup> degré ou du supérieur : 2 places de stationnement par classe.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

6) Pour les autres équipements d'intérêt collectif

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des



## **Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT**

bicyclettes, vélomoteurs et motos.

### **B ) Dispositions générales :**

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

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements. Cette disposition n'est pas applicable aux établissements visés par le paragraphe 3.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

### **Modalités de calcul du nombre de places :**

- Les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débattement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

### **ARTICLE UE.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.**

- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

- **40%** au moins de la surface du terrain doit être plantée.

Pour les constructions scolaires, les surfaces de cours peuvent entrer dans le calcul de la surface d'espaces verts si elles sont plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de cours.



**Plan Local d'Urbanisme  
REGLEMENT**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m<sup>2</sup>** de terrain.

Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de **1000 m<sup>2</sup>**.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède **2000 m<sup>2</sup>**, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

**ARTICLE UE.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Sans objet.

*(suppression des COS par la Loi n° 2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR).*

# Zone UF

## Caractère de la zone

Cette zone correspond à des secteurs où la concentration d'équipements publics ou privés permet et justifie un règlement spécifique et adapté. Elle s'applique à des sites qui par leur emprise et leurs fonctions, constituent des pôles structurants dans la ville.

La zone UF comprend deux sous-secteurs, dont les spécificités visent à optimiser l'articulation avec les tissus environnants, bâtis ou non.

L'environnement de l'établissement scolaire privé Blanche de Castille a nécessité la création d'un sous-secteur **UFa** prenant en compte l'extrême proximité d'ensemble d'habitation collective et la qualité paysagère du site (Massif forestier de Fausses Reposes à l'est , parc du Haut Bel Air au nord).

Le secteur **UFb** prend en compte le tissu essentiellement pavillonnaire qui l'environne, par la définition de règles morphologiques adaptées.

### **ARTICLE UF.1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

#### **Sont interdits.**

- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées aux personnes assurant la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, et de celles destinées aux logements du personnel enseignant dans les établissements scolaires publics.
- Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.

### **ARTICLE UF.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.**

Les constructions à usage d'artisanat ou bureau ne sont admises qu'à la condition d'être localisées dans un bâtiment abritant une activité de service public, ou d'être elles mêmes nécessaires au fonctionnement d'un service public (ou de l'équipement scolaire pour le site **UFa**).

Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives , émissions de fumées ou poussières, ...) et, qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m<sup>2</sup> pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

**ARTICLE UE.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**A). Accès.**

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

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc...)

**B). Voirie.**

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

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3,00 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4,00 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

**ARTICLE UE.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

**A) Eau.**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **B). Assainissement.**

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

## **C). Réseaux.**

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

## **D ) Ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE UF.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **ARTICLE UF.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent s'implanter à au moins **5,00 m** de l'alignement, sauf disposition particulière inscrite au document graphique (marge de reculement à respecter ou possibilité d'implantation particulière).

Une implantation différente peut toutefois être admise pour des travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes mal implantées.

L'extension ou la surélévation peut dans ce cas être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante.

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à **5 %** à moins de **5 mètres** de l'alignement.

Dans le secteur **UFa**, aucune construction ne peut être implantée à moins de **10,00 m** du front des espaces boisés classés.

#### **ARTICLE UE.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

##### **Dispositions générales :**

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative, sauf en cas d'existence d'une marge de reculement figurant au document graphique.

Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **8,00 m**.

Toutefois, pour les parties de construction qui ne comportent pas de baie de pièces principales, cette distance est ramenée au tiers de la différence d'altitude entre les deux points considérés sans pouvoir être inférieure à **2.50 m**.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baies.

##### **Dispositions spécifiques au secteur UFa**

Dans le cas d'une limite séparative commune avec la zone UC, les constructions devront obligatoirement être distantes de la limite selon la règle  $L = H$  avec une distance minimale fixée à **10 mètres**.

**ARTICLE UF.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance les séparant en tout point soit au moins égale à **4,00** mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

**ARTICLE UF.9 - Emprise au sol.**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions bâties sur une même unité foncière ne peut excéder 65 % de la superficie de cette dernière.

**ARTICLE UF.10 - Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15,00 m**.

Dans le secteur **UFa**, les constructions ne pourront excéder la cote **160 NGF**.

Dans le secteur **UFb**, la hauteur des constructions est limitée à **10,00 m**.

**ARTICLE UF.11 - Aspect extérieur-Clôtures.**

En complément des dispositions du présent article, un cahier de recommandations architecturales est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (Le contenu de ce cahier n'a qu'une valeur de recommandation).

**A) Dispositions générales**

- Aspect extérieur.

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Prescriptions</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Interdictions</b>                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Traitement architectural</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Traitement de façade</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Les matériaux de type composite (parpaings, carreaux de plâtres, agglomérées) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection<br>Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Toitures (*)</b><br><b>Matériaux de couverture</b><br><br><b>Toit terrasses</b><br><br><i>* Il peut être dérogé à l'ensemble des prescriptions relatives aux toitures dans le cas d'un projet architectural concernant la réalisation d'un équipement de rayonnement communal</i><br><br><b>Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées en toiture :</b> | <p>Les toitures devront être recouvertes par les matériaux suivants : tuile, ardoise, zinc, verre, cuivre<br/>Pour les toitures non visibles de la voie publique, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants</p> <p>Peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitation collective comme traitement de séquences intermédiaires accessibles.</li> <li>- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, uniquement pour supporter une terrasse accessible. La hauteur de cette terrasse (mesurée à compter du terrain naturel avant travaux) ne pourra dépasser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1,50 m</b> si aucun point de cette terrasse ne s'approche à moins de <b>5,00 m</b> d'une limite séparative,</li> <li>- <b>0,90 m</b> dans le cas contraire »</li> </ul> </li> <li>- pour les constructions à destination d'équipement public : <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ pour des travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes présentant déjà ce type de couverture</li> <li>⇒ ou dans la mesure où ce type de couverture répond à une fonction définie (parking, jardin, équipement sportif,...)</li> </ul> </li> <li>- pour des toits végétalisés, sous réserve d'une insertion satisfaisante dans l'environnement et de caractéristiques garantissant leur pérennité.</li> </ul> <p>Les caractéristiques de ces différents éléments (matériaux, couleurs, proportions, logique d'implantation ) doivent participer de leur bonne intégration par rapport au bâtiment auquel ils se rattachent, et de leur discrétion.</p> | <p>Les toitures couvertes de matériaux de teinte vive</p> <p>Interdit comme mode de couverture intégral d'une construction à usage d'habitation, sauf en cas de végétalisation</p> |
| <b>Antennes paraboliques</b><br><br><b>Coffrets de volets roulants</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et ne pas être visibles de la rue</p> <p>Sur les constructions existantes faisant l'objet de travaux de rénovation, ils ne pourront être installés en saillie de la façade et devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau .Dans ce dernier cas; la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Interdites en façades</p> <p>Interdit en extérieur pour les constructions nouvelles</p>                                                                                         |

## **B ) Dispositions particulières au secteur UFa**

Ce secteur est soumis à des prescriptions particulières en raison de la qualité de son environnement naturel.

### ***Bâtiments : traitement des façades***

Les bâtiments doivent s'intégrer au mieux dans cet environnement végétal par leur volumétrie, leurs modénatures, le choix des matériaux et leurs coloris :

### ***Toitures.***

- Tous les toits-terrasses doivent être traités en terrasses plantées (à l'exclusion des terrasses accessibles qui doivent être carrelées ou dallées).
- Un soin tout particulier doit être apporté au traitement des éléments en toiture : cheminées, ventilations, machineries. Leur nombre et leur importance doivent être limités au strict minimum. Pour ce faire, des solutions de regroupement aux endroits les moins visibles doivent être recherchées.

De plus, leurs formes et leurs colorations doivent être étudiées afin que ces éléments participent à la conservation des paysages.

## **C ) Clôtures.**

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent dépasser une hauteur de **2,00 m**. Elles peuvent être constituées :

- par un mur bahut de **0,90 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive
- ou sur un autre modèle dans la mesure où ce dernier participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

Le mur bahut doit être réalisé en pierre, en meulière, en brique naturelle ou peinte, ou en maçonnerie recouverte d'un crépi lissé de couleur claire.  
La grille devra être peinte d'une couleur sombre.

Dans le secteur **UFa**, les clôtures en limite des zones **UBa** et **N** doivent faire une très large part à la végétation : haies, buissons, taillis...

## **D ) Eléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique**

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1- 5-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurées ou modifiées dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte.

**ARTICLE UE.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative

**A ) Obligations selon la destination des constructions**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

**1) Pour les constructions à destination d'habitation:**

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les constructions neuves, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement, le ratio est fixé à une place de stationnement pour 3 chambres

Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les "deux roues" et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

**2) Pour les constructions à usage de bureau :**

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.
- Pour les constructions situées dans un rayon de 1 km autour des gares SNCF, la surface affectée au stationnement peut être réduite à 40 % de la surface de plancher.

**3) Pour les établissements artisanaux :**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de

plancher de l'établissement.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés lorsque les livraisons inhérentes à la nature de l'activité risquent, en fonction du contexte local (étroitesse de la chaussée, voie à forte circulation, etc...) de causer une gêne sensible à la circulation.

**4) salles de spectacles et de réunions.**

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**5) Pour les établissements d'enseignement :**

- a) établissements du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe.
- b) établissements du 2<sup>nd</sup> degré ou du supérieur : 2 places de stationnement par classe.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**6) Pour les autres équipements d'intérêt collectif**

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**B ) Dispositions générales :**

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

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements. Cette disposition n'est pas applicable aux établissements visés par le paragraphe 3.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme.

**Modalités de calcul du nombre de places :**

- Les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débatement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

**ARTICLE UF.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.**

- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.
- Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal et/ou minéral participant à l'insertion des constructions dans le paysage urbain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m<sup>2</sup>** de terrain.

Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de **1000 m<sup>2</sup>**.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède **2000 m<sup>2</sup>**, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

**ARTICLE UF.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Sans objet.

*(suppression des COS de par la Loi n°2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR)*

# Zone UG

## Caractère de la zone

La zone UG correspond à différents quartiers pavillonnaires, constitués en grande partie sous forme de lotissement essentiellement au cours de la première moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle. Constituée majoritairement d'habitations de type individuel implantées isolément ou non, la zone UG est ponctuée de petits collectifs bas existants et de quelques petites activités.

Deux sous-secteurs ont été créés afin de tenir compte des spécificités morphologiques de certaines entités :

Le périmètre de la copropriété du 80 rue Corneille forme un sous-secteur **UGa**.

Le périmètre de l'ancien lotissement « Coopérateurs et Castors d'Ile de France » forme un sous-secteur **UGb**.

## **ARTICLE UG.1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

Sont interdits :

- Les établissements industriels.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UG 2.
- Les installations à usage d'entrepôt non lié à l'activité commerciale.
- Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert, s'ils concernent 10 unités ou au-delà
- La création d'atelier de réparation automobile ou de station services

## **ARTICLE UG.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.**

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les abris de jardin sont admis dans la limite d'une seule unité par propriété.
- La transformation, d'une habitation en un ensemble de logements, est admise sous réserve du respect des nouvelles exigences de stationnement (voir art. UG.12/1).
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sont admises dans la limite de **300,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les constructions à destination de bureaux ou de locaux pour l'exercice d'une profession libérale sont admises dans la limite de **60 m<sup>2</sup>** et uniquement en cas d'intégration dans le volume d'une construction à destination d'habitation.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions à usage d'habitation (installations de régulation thermique, etc..) et que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives, émissions de fumées ou poussières,..)
- L'aménagement et l'extension mesurés des installations classées pour la protection de l'environnement existantes peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives , émissions de fumées ou poussières,..) et qu'elles n'entraînent, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolation acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m<sup>2</sup> pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m<sup>2</sup>, doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

**ARTICLE UG.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**A). Accès.**

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

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc...).

**B). Voirie.**

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

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3,00 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4,00 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

**ARTICLE UG.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

**A) Eau.**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **B). Assainissement.**

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

## **C). Réseaux.**

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

## **D ) Ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE UG.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **ARTICLE UG.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction doit être réalisée à au moins **5,00 m** de l'alignement.  
Certains éléments de construction peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement (perrons non clos, balcons, débords de toiture etc...).

*Pour les constructions existantes non conformes aux paragraphes ci-dessus, des travaux d'extension ou de surélévation peuvent être réalisés à la même distance de l'alignement. A l'exception du secteur **UGb**, ces travaux devront toutefois garder un caractère mineur.*

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 5 mètres de l'alignement.

## **ARTICLE UG.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

### **§ 1 : dans la zone UG (hors secteur UGa et UGb)**

#### **➤ Dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives

Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **6,00 m**.

Pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baie de pièces principales, cette distance est ramenée au tiers de la différence d'altitude entre les deux points considérés, sans pouvoir être inférieure à **2,50 m**.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

#### **➤ Au delà de cette bande de 20 mètres**

Seules sont autorisées :

- les constructions annexes ;
- l'extension mineure, dont la hauteur ne pourra excéder **4,00 mètres** à compter du terrain naturel, d'une construction existante, que cette dernière soit ou non située au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement.

Ces constructions seront soumises aux mêmes règles d'implantation que dans la première bande

### **§ 2 : dans le secteur UGa**

Seules peuvent être implantées en limite séparative des constructions annexes

dont la hauteur reste inférieure à 3,00 mètres

Les autres constructions doivent être distantes des limites séparatives de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **6,00 m**.

Pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baie de pièces principales, cette distance est ramenée au tiers de la différence d'altitude entre les deux points considérés, sans pouvoir être inférieure à **2,50 m**.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

### **§ 3 : dans le secteur UGb**

#### **➤ Dans une bande de 16 mètres à partir de la rue**

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives.

Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **5,00 m**.

#### **➤ Au delà de cette bande de 16 mètres**

Les constructions doivent être distantes des limites séparatives, y compris celles de fond de propriété de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à **5,00 m**.

Aucune construction ne peut être implantée au-delà d'une bande de **30,00 m** calculée à partir de l'alignement.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

**ARTICLE UG.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**A ) Règle générale :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **5,00 m**.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes isolées dont la hauteur ne dépasse pas **3,00 m**, ainsi que dans le secteur **UGa**, aux constructions de type véranda accolées aux constructions principales et ne dépassant pas **3,00** mètres de hauteur.

**B ) Dispositions particulières :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

La marge d'isolement entre deux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif peut être limitée à **4,00 m**, quelle que soit la hauteur des constructions.

**ARTICLE UG.9 - Emprise au sol.**

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.

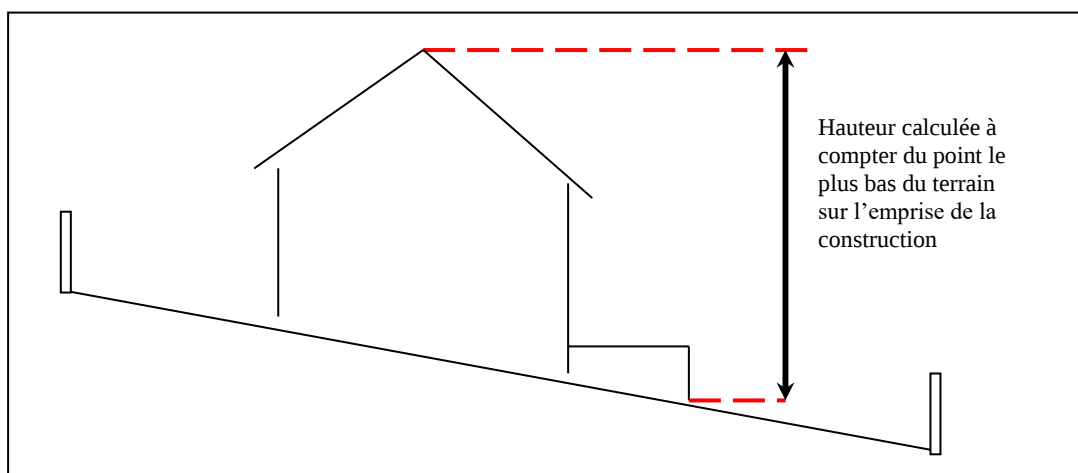
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions bâties sur une même unité foncière ne peut excéder **35%** de la superficie de cette dernière  
Cette disposition n'est pas applicable au secteur **UGb**.

Les constructions annexes isolées ne peuvent occuper plus de **10 %** de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à **6m²** pour les terrains ayant une superficie totale inférieure ou égale à 500m² et **9 m²** pour les terrains de plus de 500m².

**ARTICLE UG.10 - Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **10,00 m** à compter du point le plus bas du terrain sur l'emprise de la construction (*voir schéma*) et ne peut être supérieure à sa largeur en façade sur rue, sauf en cas de mitoyenneté. Dans ce dernier cas, la hauteur de la construction ne peut être supérieure à celle de l'immeuble mitoyen existant.



La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à **3,00 m**.

#### **ARTICLE UG.11 - Aspect extérieur-Clôtures.**

En complément des dispositions du présent article, un cahier de recommandations architecturales est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (Le contenu de ce cahier n'a qu'une valeur de recommandation).

#### **A )dispositions générales**

##### **- Aspect extérieur.**

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

|                                 | <b>Prescriptions</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Interdictions</b> |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Traitement architectural</b> | Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine                                                                                                                                                                                                |                      |
| <b>Traitement de façade</b>     | Les matériaux de type composite (parpaings, carreaux de plâtres, agglomérées) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection<br>Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants |                      |

|                                                                                      | Prescriptions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Interdictions                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Toitures</b><br><b>Matériaux de couverture</b>                                    | <p>Les toitures devront être recouvertes par les matériaux suivants : tuile, ardoise, zinc, verre, cuivre</p> <p>Pour les toitures non visibles de la voie publique, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Les toitures couvertes de matériaux de teinte vive</p>     |
| <u><b>Dispositions particulières au secteur UGh</b></u>                              | <p>Les constructions existantes ne pourront être surélevées par une couverture ardoise avec toit brisé qu'en cas de mitoyenneté sur les deux côtés avec des constructions surélevées sous cette forme</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                               |
| <b>Châssis de toit</b>                                                               | <p>Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                               |
| <b>Toit terrasses</b>                                                                | <p>Peuvent être autorisés uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, uniquement pour supporter une terrasse accessible. La hauteur de cette terrasse (mesurée à compter du terrain naturel avant travaux) ne pourra dépasser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1,50 m</b> si aucun point de cette terrasse ne s'approche à moins de <b>5,00 m</b> d'une limite séparative,</li> <li>- <b>0,90 m</b> dans le cas contraire »</li> </ul> </li> <li>- pour les travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes à usage d'équipement public et présentant déjà ce type de couverture</li> </ul> |                                                               |
| <b>Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées en toiture :</b> | <p>Les caractéristiques de ces différents éléments (matériaux, couleurs, proportions, logique d'implantation ) doivent participer de leur bonne intégration par rapport au bâtiment auquel ils se rattachent, et de leur discrétion.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                               |
| <b>Antennes paraboliques</b>                                                         | <p>Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et ne pas être visibles de la rue</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Interdites en façades</p>                                  |
| <b>Coffrets de volets roulants</b>                                                   | <p>Sur les constructions existantes faisant l'objet de travaux de rénovation, ils ne pourront être installés en saillie de la façade et devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau. Dans ce dernier cas; la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Interdit en extérieur pour les constructions nouvelles</p> |

## **B ) Clôtures.**

### Habitations de type collectif et constructions autres que l'habitation.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent dépasser une hauteur de **2,00 m**. Elles peuvent être constituées conformément à la norme applicable aux habitations de type individuel, ou sur un autre modèle dans la mesure où ce dernier participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement

### Habitations de type individuel.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à **2,00 m**. Elles doivent être constituées par un mur bahut de **0,90 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.

Le mur bahut doit être réalisé en pierre, en meulière, en brique naturelle ou peinte, ou en maçonnerie recouverte d'un crépi lissé de couleur claire.

La grille devra être peinte d'une couleur sombre.

Le long des voies départementales classées bruyantes par arrêté préfectoral, des murs de clôture pleins pourront être admis sans pouvoir dépasser la hauteur de **2,00 m**, et devront être traités ou équipés contre les graffiti (ex: RD 307).

## **C ) Constructions annexes**

Quelque soit l'implantation (isolée ou non), ce type de construction doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale. Il ne peut comporter qu'une seule ouverture par construction, en plus du ou des portes d'accès.

Les dimensions des ouvertures doivent être proportionnées à la construction et à sa destination.

## **D ) Éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique**

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1- 5-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurées ou modifiées dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte.

#### **ARTICLE UG.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux-ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions suivantes s'appliquent en plus.

#### **A ) Obligations selon la destination des constructions**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

##### **1) Pour les constructions à destination d'habitation:**

Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat.

##### *a- pour les constructions à usage d'habitation collective*

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les constructions neuves, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Les places commandées (places dont l'accès impose de traverser une autre place) ne doivent pas excéder 25 % du total et doivent être affectées au même logement.

Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les "deux roues" et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

Une aire de stationnement pour véhicule de déménagement peut être imposée sur le domaine privé.

*b - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle:*

- Une place de stationnement par tranche de **50,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

Deux places au moins doivent être aménagées dans la construction.

Il ne pourra être exigé plus de 4 places par logement, quelque soit sa surface de plancher.

En cas d'extension d'une construction d'habitation individuelle, une place de stationnement est exigée au titre de l'existant et une place supplémentaire par tranche de **50,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créés.

Pourront toutefois être déduits du calcul au niveau de la surface de plancher créée :

- les abris de jardin ne dépassant pas **6,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher pour les terrains d'une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup> ou **9,00 m<sup>2</sup>** au delà de 500 m<sup>2</sup>
- les aménagements de combles (uniquement pour les constructions existantes) dans la limite de **20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

En cas d'extensions successives, le nombre de places exigées au titre de la surface créée sera calculé sur le total des surfaces créées par ces extensions.

*c – Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement*

Une place de stationnement pour 3 chambres

**2) Pour les constructions à usage de bureau :**

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.
- Pour les constructions situées dans un rayon de 1 km autour des gares SNCF, la surface affectée au stationnement peut être réduite à 40 % de la surface de plancher.

**3) Pour les établissements commerciaux et artisanaux :**

**a) commerces et restaurants**

- pour les commerces ; la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Sous réserve du respect des autres règles applicables, ces établissements pourront toutefois bénéficier d'une possibilité d'extension limitée à 15 % de la surface de plancher existante sans création de stationnement s'ils répondent aux conditions suivantes :

- surface de plancher des locaux (surface de vente, dégagements et réserves pour les commerces, salle de restauration, cuisine et dégagements pour les

restaurants) inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>

- création de l'établissement antérieure au 22 décembre 1993 (date d'approbation du POS révisé)
- impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires

b) hôtels

- une place de stationnement pour deux chambres.
- dans le cas d'une construction neuve, 75 % au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.

c ) activités artisanales

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés lorsque les livraisons inhérentes à la nature de l'activité risquent, en fonction du contexte local (étroitesse de la chaussée, voie à forte circulation, etc...) de causer une gêne sensible à la circulation.

4) Pour les salles de spectacles et de réunions.

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

5) Pour les établissements d'enseignement :

- a) établissements du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe.
- b) établissements du 2<sup>ème</sup> degré ou du supérieur : 2 places de stationnement par classe.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

6) Pour les autres équipements d'intérêt collectif

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.



## **Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT**

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

### **B ) Dispositions générales :**

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

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements. Cette disposition n'est pas applicable aux établissements visés par le paragraphe 3.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article **L.123-1-12** du Code de l'Urbanisme.

### **Modalités de calcul du nombre de places :**

- Les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débatement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

### **ARTICLE UG.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.**

- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

35 % au moins de la surface du terrain devra être plantée.

Pour les constructions scolaires, les surfaces de cours peuvent entrer dans le calcul de la surface d'espaces verts si elles sont plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de cours.



**Plan Local d'Urbanisme  
REGLEMENT**

Dans les zones existantes d'habitat collectif ou de lotissements, les espaces communs doivent être plantés et aménagés en aires de jeux

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m<sup>2</sup>** de terrain.

Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de **1000 m<sup>2</sup>**.

**ARTICLE UG.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Sans objet.

*(suppression des COS de par la Loi n°2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR)*

# Zone UH

## **Caractère de la zone**

La zone UH correspond aux ensembles pavillonnaires qui par la qualité de leur composition, témoignent d'une certaine homogénéité et d'un caractère résidentiel qu'il convient de préserver. Cette zone est essentiellement constituée d'habitations de type individuel implantées isolément.

L'ancienne propriété du Château du Bas du Bel Air, à savoir le château, les anciens communs et le parc du Pré Vert, constitue un secteur séparé UHa.

Le château de Bellevue au 2 avenue Jeanne d'Arc constitue un secteur spécifique en raison de ses qualités patrimoniales bâties et paysagères à préserver.

Il est identifié en secteur UHb.

## **ARTICLE UH.1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

Sont interdits :

- La création de locaux à usage de commerce, de bureau, et de tous locaux professionnels.
- Les établissements industriels.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UH 2.
- Les installations à usage d'entrepôt non lié à l'activité commerciale.
- Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert, s'ils concernent 10 unités ou au delà
- Les ateliers de réparation automobile et les stations services

## **ARTICLE UH.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.**

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les abris de jardin sont admis dans la limite d'une seule unité par propriété.
- La transformation d'une habitation en un ensemble de logements, est admise sous réserve du respect des nouvelles exigences de stationnement (voir art. UH.12/1).
- L'aménagement de locaux existants à usage de commerce et d'artisanat est admis dans la limite de **300,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les constructions à destination de bureaux ou de locaux pour l'exercice d'une profession libérale sont admises dans la limite de **60 m<sup>2</sup>** et uniquement en cas d'intégration dans le volume d'une construction à destination d'habitation.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions à usage d'habitation (installations de régulation thermique, etc..) et que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives, émissions de fumées ou poussières,..)
- L'aménagement et l'extension mesurés des installations classées pour la protection de l'environnement existantes peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives , émissions de fumées ou poussières,..) et qu'elles n'entraînent, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m<sup>2</sup> pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m<sup>2</sup>, doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

**ARTICLE UH.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**A). Accès.**

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

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc...).

**B). Voirie.**

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

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3,00 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4,00 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

**ARTICLE UH.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

**A) Eau.**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**B). Assainissement.**

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

**C). Réseaux.**

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

**D ) Ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UH.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

*(Suppression des superficies minimales constructibles de par la Loi n° 2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR).*

**ARTICLE UH.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction doit être réalisée à au moins **5,00 m** de l'alignement.

Certains éléments de construction peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement (perrons non clos, balcons, débords de toiture etc...).

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de l'alignement.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de **15,00 m** de la lisière boisée des espaces boisés classés.

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 5 mètres de l'alignement.

**Disposition spécifique au secteur UHb :**

Dans le secteur **UHb**, les constructions nouvelles s'implantent dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique. Les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones.

**ARTICLE UH.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux éléments de construction creusés sous le niveau du terrain naturel, et nécessaires à l'accès, l'aération ou l'éclairage des locaux enterrés (cour anglaise, rampe de garage,...).

Par dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur **UHb**.

**-Règle générale :**

Les constructions doivent être distantes des limites séparatives et être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limiteséparative soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **8,00 m**.

Pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baie de pièces

principales, cette distance est ramenée au tiers de la différence d'altitude entre les deux points considérés sans pouvoir être inférieure à **2,50 m**.

Pour les constructions annexes, une implantation sur les limites séparatives est toutefois possible dans les conditions suivantes :

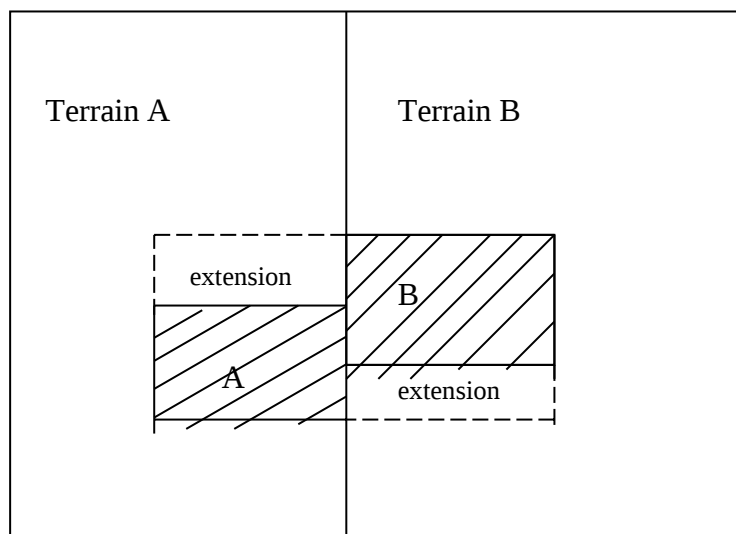
- hauteur limitée à **3,00 m**
- emprise au sol limitée à **9,00 m<sup>2</sup>**
- dépendance isolée de la construction principale

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

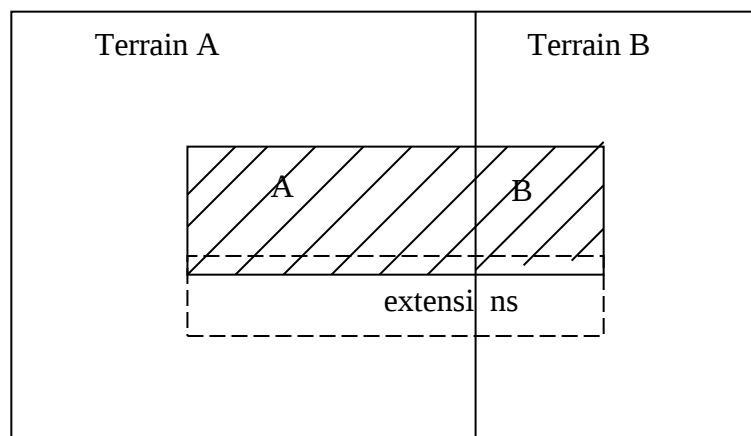
La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

**- Dispositions particulières :**

En cas d'extension, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives pour habiller l'héberge de la construction mitoyenne existante (voir schéma ci-dessous).



Lorsque le projet d'extension est conduit simultanément pour des constructions mitoyennes, l'implantation sur une des limites séparatives est également autorisée (voir schéma ci-dessous).



**Disposition spécifique au secteur UHb :**

Dans le secteur **UHb**, les constructions nouvelles s'implantent dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique. Les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones.

**ARTICLE UH.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Par dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UHb.

**A ) Règle générale :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **5,00 m**.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes isolées dont la hauteur est inférieure à **3,00 m**.

Dans le secteur **UH<sub>a</sub>**, il n'est admis qu'une seule construction par lot, les dépendances devant former un ensemble d'un seul tenant avec la construction principale.

## **B ) Dispositions particulières :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

La marge d'isolement entre deux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif peut être limitée à **4,00 m**, quelque soit la hauteur des constructions.

### Disposition spécifique au secteur **UHb** :

Dans le secteur **UHb**, les constructions nouvelles s'implantent dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique. Les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones.

## **ARTICLE UH.9 - Emprise au sol.**

Par dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur **UHb**.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions nécessaires aux services et équipements d'intérêt général.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions bâties sur une même unité foncière ne peut excéder **30%** de la superficie de cette dernière.

Les constructions annexes isolées ne peuvent occuper plus de **10 %** de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à **6m²** pour les terrains ayant une superficie totale inférieure ou égale à 500m² et **9m²** pour les terrains de plus de 500m².

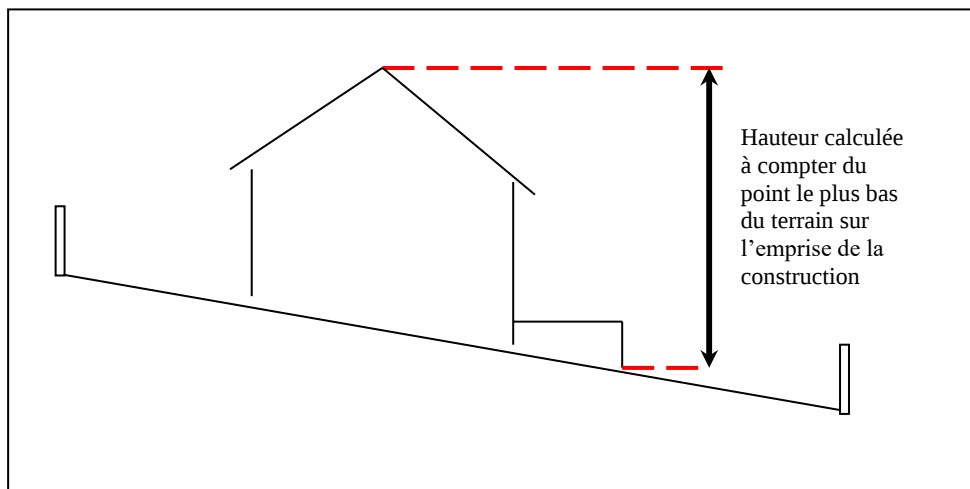
Toutefois, dans le secteur **UHa**, le pourcentage des surfaces couvertes par les constructions d'un lot ne doit pas excéder **10%**. Une tolérance de **6%** peut être accordée pour des dépendances basses (garage, atelier). En tous cas, l'ensemble des constructions devra être d'un seul tenant.

### Disposition spécifique au secteur **UHb** :

Dans le secteur **UHb**, les constructions nouvelles s'implantent dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique. Les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones.

## **ARTICLE UH.10 - Hauteur maximum des constructions.**

Dans la zone UH et le secteur **UHb**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **10,00 m** à compter du point le plus bas du terrain sur l'emprise de la construction (*voir schéma*) et ne peut être supérieure à sa largeur en façade sur rue.



Une hauteur supérieure pourra toutefois être admise pour des raisons architecturales, sans dépasser la hauteur de la construction prise en référence, en cas de travaux d'aménagement conduisant à une extension mineure sur une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est supérieure au maximum fixé plus haut.

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à **3,00 m**.

Dans le secteur **UHa**, la hauteur est limitée à R +1 + Combles, sans pouvoir dépasser **9,00 m**.

#### **ARTICLE UH.11 - Aspect extérieur-Clôtures.**

En complément des dispositions du présent article, un cahier de recommandations architecturales est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (Le contenu de ce cahier n'a qu'une valeur de recommandation).

#### **A) dispositions générales**

- Aspect extérieur : Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

|                                                                                                                                                                                                          | <b>Prescriptions</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Interdictions</b>                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Traitement architectural</b>                                                                                                                                                                          | Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                            |
| <b>Traitement De façade</b>                                                                                                                                                                              | Les matériaux de type composite (parpaings, carreaux de plâtres, agglomérées) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection<br>Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                            |
| <b>Toitures</b><br><b>Matériaux de couverture</b><br><br><b>Châssis de toit</b><br><br><b>Toit terrasses</b><br><br><b>Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées en toiture :</b> | <p>Les toitures devront être recouvertes par les matériaux suivants : tuile, ardoise, zinc, verre, cuivre<br/>Pour les toitures non visibles de la voie publique, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés uniquement si leur qualité, et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants</p> <p>Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture.</p> <p>Peuvent être autorisés uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, uniquement pour supporter une terrasse accessible. La hauteur de cette terrasse (mesurée à compter du terrain naturel avant travaux) ne pourra dépasser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1,50 m</b> si aucun point de cette terrasse ne s'approche à moins de <b>5,00 m</b> d'une limite séparative,</li> <li>- <b>0,90 m</b> dans le cas contraire »</li> </ul> </li> <li>- pour les travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes à usage d'équipement public et présentant déjà ce type de couverture</li> </ul> <p>Les caractéristiques de ces différents éléments (matériaux, couleurs, proportions, logique d'implantation ) doivent participer de leur bonne intégration par rapport au bâtiment auquel ils se rattachent, et de leur discrétion.</p> | Les toitures couvertes de matériaux de teinte vive                                         |
| <b>Antennes paraboliques</b><br><br><b>Coffrets de volets roulants</b>                                                                                                                                   | <p>Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et ne pas être visibles de la rue</p> <p>Sur les constructions existantes faisant l'objet de travaux de rénovation, ils ne pourront être installés en saillie de la façade et devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau. Dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Interdites en façades</p> <p>Interdit en extérieur pour les constructions nouvelles</p> |

## **B ) Dispositions particulières au secteur UHa**

- les murs extérieurs doivent être obligatoirement de couleur claire, et traités en enduit ou en pierre.
- les toitures doivent avoir une pente d'au moins 50 ° et sont obligatoirement couvertes de tuiles plates traditionnelles en terre cuite ton brun foncé (60 à 80 au m<sup>2</sup>). Le zinc et le cuivre ne peuvent être utilisés que pour les gouttières, les noues ou les descentes d'eau pluviale.

## **C ) Clôtures.**

### Habitations de type collectif et constructions autres que l'habitation.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent dépasser une hauteur de **2,00 m**. Elles peuvent être constituées conformément à la norme applicable aux habitations de type individuel, ou sur un autre modèle dans la mesure où ce dernier participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement

### Habitations de type individuel :

Les clôtures édifiées au droit des voies publiques ou privées ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **2,00 m**. Elles doivent être constituées par un mur bahut de **0,90 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.

Le mur bahut doit être réalisé en pierre, en meulière, en brique naturelle ou peinte, ou en maçonnerie recouverte d'un crépi lissé de couleur claire.

La grille devra être peinte d'une couleur sombre.

Le long des voies départementales classées bruyantes par arrêté préfectoral, des murs de clôture pleins pourront être admis sans pouvoir dépasser la hauteur de **2,00 m**, et devront être traités ou équipés contre les graffiti (ex: RD 307).

Dans le secteur UHa les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **0,80 m** : elles doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les murs de clôtures extérieures du lotissement devront toutefois être conservés ou reconstruits à l'identique.

## **D ) Constructions annexes**

Quelle que soit l'implantation (isolée ou non), ce type de construction doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale. Il ne peut comporter qu'une seule ouverture par construction, en plus du ou des portes d'accès.

Les dimensions des ouvertures doivent être proportionnées à la construction et à sa destination.

## **E ) Eléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique**

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurées ou modifiées dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte.

Pour le secteur **UHb** une fiche patrimoniale spécifique est annexée au présent règlement.

### **ARTICLE UH.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions suivantes s'appliquent en plus.

#### **A ) Obligations selon la destination des constructions**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

##### **1) Pour les constructions à destination d'habitation :**

Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat.

*a- pour les constructions à usage d'habitation collective*

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les constructions neuves, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Les places commandées (places dont l'accès impose de traverser une autre place) ne doivent pas excéder 25 % du total et doivent être affectées au même logement.

Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les "deux roues" et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

Une aire de stationnement pour véhicule de déménagement peut être imposée sur le domaine privé.

*b - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle:*

- Une place de stationnement par tranche de **50,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

Deux places au moins doivent être aménagées dans la construction.

Il ne pourra être exigé plus de 4 places par logement, quelque soit sa surface de plancher.

En cas d'extension d'une maison d'habitation individuelle, une place de stationnement est exigée au titre de l'existant et une place supplémentaire par tranche de **50,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créés

Pourront toutefois être déduits du calcul au niveau de la surface de plancher créée :

- les abris de jardin ne dépassant pas **6,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher pour les terrains d'une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup> ou **9,00 m<sup>2</sup>** au delà de 500 m<sup>2</sup>
- les aménagements de combles (uniquement pour les constructions existantes) dans la limite de **20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

En cas d'extensions successives, le nombre de places exigées au titre de la surface créée sera calculé sur le total des surfaces créées par ces extensions.

*c – Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement*

Une place de stationnement pour 3 chambres

2) Pour les constructions à usage de bureau :

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.
- Pour les constructions situées dans un rayon de 1 km autour des gares SNCF, la surface affectée au stationnement peut être réduite à 40 % de la surface de plancher.

**3) Pour les établissements commerciaux et artisanaux :**

**a) commerces et restaurants**

- pour les commerces ; la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Sous réserve du respect des autres règles applicables, ces établissements pourront toutefois bénéficier d'une possibilité d'extension limitée à 15 % de la surface de plancher existante sans création de stationnement s'ils répondent aux conditions suivantes :

- surface de plancher des locaux (surface de vente, dégagements et réserves pour les commerces, salle de restauration, cuisine et dégagements pour les restaurants) inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>
- création de l'établissement antérieure au 22 décembre 1993 (date d'approbation du POS révisé)
- impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires

**b) hôtels**

- une place de stationnement pour deux chambres
- dans le cas d'une construction neuve, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.

**c ) activités artisanales**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés lorsque les livraisons inhérentes à la nature de l'activité risquent, en fonction du contexte local (étroitesse de la chaussée, voie à forte circulation, etc...) de causer une gêne sensible à la circulation.

**4) Pour les salles de spectacles et de réunions.**

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**5) Pour les établissements d'enseignement :**

a) établissements du 1<sup>o</sup> degré : 1 place de stationnement par classe.

b) établissements du 2° degré ou du supérieur : 2 places de stationnement par classe.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**6) Pour les autres équipements d'intérêt collectif**

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**B ) Dispositions générales :**

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

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements. Cette disposition n'est pas applicable aux établissements visés au paragraphe 3.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article **L.123-1-12** du Code de l'Urbanisme.

**Modalités de calcul du nombre de places :**

- Les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débatement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

### **ARTICLE UH.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.**

Par dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

- Dans la zone UH et le secteur **UHb** **40 %** au moins de la surface du terrain devra être plantée.
- Dans le secteur **UH<sub>a</sub>**, ce ratio est fixé à **60 %**.

Pour les constructions scolaires, les surfaces de cours peuvent entrer dans le calcul de la surface d'espaces verts si elles sont plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de cours.

- Dans les lotissements, les espaces communs doivent être plantés et aménagés en aires de jeux.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m<sup>2</sup>** de terrain.

Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de **1000 m<sup>2</sup>**.

#### Disposition spécifique au secteur UHb :

Des « espaces paysagers protégés », sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. La représentation graphique de ces espaces protégés figure sur le plan de zonage.

Il s'agit d'espace à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ou installations ayant pour effet de dégrader ou de détruire un élément du paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable.

Au sein des espaces paysagers protégés, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Une fiche patrimoniale spécifique est annexée au présent règlement.

### **ARTICLE UH.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Sans objet.



**Plan Local d'Urbanisme**  
**REGLEMENT**

*(Suppression des COS de par la Loi n° 2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR).*

# Zone UL

## Caractère de la zone

Cette zone correspond à des secteurs dont la vocation différente a pour caractéristique commune d'être relativement spécialisée.

**Le secteur ULa** correspond aux deux terrains formant de part et d'autre de la rue de Versailles (Domaine du Bel Manoir et terrain accueillant des locaux de formation rattachés au SGAP) l'entrée de ville nord.

**Le secteur ULb** correspond au site du Centre hospitalier André MIGNOT.

**Le secteur ULc** correspond au site du SGAP de Versailles.

**Le secteur ULd** correspond au Centre médico-chirurgical de Parly II (Institut privé de santé).

## **ARTICLE UL.1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

### **Sont interdits.**

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert concernant 10 unités ou au delà, à l'exception du secteur **ULc**.
- Les établissements industriels, dans les secteurs **ULb** et **ULd**,
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, à l'exception du secteur **ULa** ,

## **ARTICLE UL.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.**

Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives , émissions de fumées ou poussières,..) et qu'elles n'entraînent, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées :

- dans le secteur **ULb**, que si elles sont destinées au personnel de l'établissement hospitalier ;
- dans les secteurs **ULc** et **ULd**, que si elles sont destinées aux personnes assurant la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Dans le secteur **ULa**, toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m<sup>2</sup>, doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

Les travaux et ouvrages liés aux infrastructures sont autorisés, sous réserve de veiller à leur insertion dans le site.

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolation acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m<sup>2</sup> pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

**ARTICLE UL.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**A). Accès.**

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

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc...).

**B). Voirie.**

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

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3,00 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4,00 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

**ARTICLE UL.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

**A) Eau.**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**B). Assainissement.**

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

#### **C). Réseaux.**

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

#### **D ) Ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE UL.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

### **ARTICLE UL.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées à **5 mètres** au minimum de l'alignement, en respectant le cas échéant les marges de reculement figurant sur le plan de zonage.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage de parking édifiées en dessous du sol naturel, ainsi qu'aux petites constructions correspondantes aux issues de secours et puits de ventilation de ces parkings.

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 5 mètres de l'alignement.

**ARTICLE UL.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

Cette distance ne peut être inférieure à 8,00 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable :

1 ) aux constructions souterraines sous les conditions suivantes :

- le sommet des constructions ne doit pas dépasser le niveau du sol naturel avant travaux ; des édicules techniques de surface (ventilation, sortie de secours) sont autorisées mais ne pourront être implantés à moins de 2,50 m des limites séparatives.
- ces constructions doivent être destinées à un usage de stationnement. Un usage médical est également autorisé dans le secteur **ULd**.

2 ) dans le secteur **ULd**, aux constructions existantes implantées en limite séparative, qui pourront être surélevées pour habiller l'héberge d'une construction mitoyenne (cette disposition n'est pas applicable aux constructions implantées en limite de la zone **UG**).

3 ) dans les secteurs **ULa** et **ULc**, aux parties de constructions qui ne comportent pas de baie de pièces principales ; la marge d'isolement est dans ce cas ramenée au tiers de la différence d'altitude entre les deux points considérés, sans pouvoir être inférieure à **5,00 m**.

Les constructions devront le cas échéant respecter les marges de reculement figurant au document graphique. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage de parking édifiées en dessous du sol naturel, ainsi qu'aux petites constructions correspondantes aux issues de secours et puits de ventilation de ces parkings.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

**ARTICLE UL.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**A ) Règle générale :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale

à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux. En aucun cas cette distancene peut être inférieure à **8,00 m**.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

### **B ) Dispositions particulières :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

La marge d'isolement entre deux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif peut être limitée à **4,00 m**, quelque soit la hauteur des constructions.

### **ARTICLE UL.9 - Emprise au sol.**

Non réglementée (voir article UA 13).

### **ARTICLE UL.10 - Hauteur maximum des constructions.**

Dans les secteurs **ULa, et ULc**, la hauteur des constructions ne pourra excéder **12,00** mètres

Dans le secteur **ULb**, la hauteur des nouvelles constructions implantées isolément est limitée à la cote **155 N.G.F.**

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes qui dépassent déjà cette cote et pour lesquels la hauteur maximale est celle existante à la date d'approbation du P.O.S (22 février 1985).

Dans le secteur **ULd**, la hauteur de toute nouvelle construction ne pourra excéder **la cote 149 NGF**. Une tolérance de 1 mètre est accordée pour les petitsédicules techniques devant être implantés en toiture.

Il pourra être dérogé au paragraphe précédent en cas de réalisation d'une colonne de circulation verticale non créatrice de surface de plancher desservant des constructions existantes dépassant le plafond de hauteur. Cette colonne devra obligatoirement être accolée à une colonne de circulation verticale existante, dont elle ne pourra dépasser la hauteur et la saillie de façade par rapport à la construction desservie.

### **ARTICLE UL.11 - Aspect extérieur-Clôtures.**

En complément des dispositions du présent article, un cahier derecommandations architecturales est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (Le contenu de ce cahier n'a qu'une valeur de recommandation).

### **A) Dispositions générales**

#### **- Aspect extérieur.**

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

|                                                                                                                                                                                                          | <b>Prescriptions</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Interdictions</b>                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Traitement architectural</b>                                                                                                                                                                          | Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                             |
| <b>Traitement de façade</b>                                                                                                                                                                              | Les matériaux de type recouverts composite (parpaings, carreaux de plâtres, agglomérées) seront obligatoirement enduits ou d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection<br>Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                             |
| <b>Toitures</b><br><b>Matériaux de couverture</b><br><br><b>Châssis de toit</b><br><br><b>Toit terrasses</b><br><br><b>Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées en toiture :</b> | <p>Les toitures devront être recouvertes par les matériaux suivants : tuile, ardoise, zinc, verre, cuivre<br/>Pour les toitures non visibles de la voie publique, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants</p> <p>Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture.</p> <p>Peuvent être autorisés uniquement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes et présentant déjà ce type de couverture</li> <li>- en secteur ULc, pour des constructions non visibles de la voie publique.</li> <li>- pour des toits végétalisés, sous réserve d'une insertion satisfaisante dans l'environnement et de caractéristiques garantissant leur pérennité. Au niveau sommital de la construction, cette terrasse végétalisée devra être inaccessible.</li> </ul> <p>Les caractéristiques de ces différents éléments (matériaux, couleurs, proportions, logique d'implantation ) doivent participer de leur bonne intégration par rapport au bâtiment auquel ils se rattachent, et de leur discrétion.</p> | Les toitures couvertes de matériaux de teinte vive                                          |
| <b>Antennes paraboliques</b><br><br><b>Coffrets de volets roulants</b>                                                                                                                                   | <p>Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et ne pas être visibles de la rue</p> <p>Sur les constructions existantes faisant l'objet de travaux de rénovation, ils ne pourront être installés en saillie de la façade qu'en cas d'impossibilité technique de l'intégrer en intérieur ou dans le tableau . La saillie devra dans ce cas être la plus réduite possible et ne pourra dépasser 0,20 mètre ; la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Interdites en façades</p> <p>Interdits en extérieur pour les constructions nouvelles</p> |

## **B ) Clôtures.**

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées peuvent être constituées :

- par un mur bahut de **0,90 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive ; la hauteur totale ne pouvant dépasser **2,00** mètres.

Le mur bahut doit être réalisé en pierre, en meulière, en brique naturelle ou peinte, ou en maçonnerie recouverte d'un crépi lissé de couleur claire.

La grille devra être peinte d'une couleur sombre

- ou sur un autre modèle dans la mesure où ce dernier participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement, ou répond dans le cas du secteur **ULc**, à une obligation de sécurité liée à la nature de l'activité exercée.

## **C ) Eléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique**

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1- 5-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurées ou modifiées dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte.

### **ARTICLE UL.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative

## **A ) Obligations selon la destination des constructions**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

### **1) Pour les constructions à destination d'habitation:**

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

*Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement, le ratio est fixé à une place de stationnement pour 3 chambres*

Pour les constructions neuves, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Les places commandées (places dont l'accès impose de traverser une autre place) ne doivent pas excéder 25 % du total et doivent être affectées au même logement.

Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les "deux roues" et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

Une aire de stationnement pour véhicule de déménagement peut être imposée sur le domaine privé.

## 2) Pour les constructions à usage de bureau :

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement. 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol, sauf dans le cas d'un changement de destination (Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur **ULc**).
- Pour les constructions situées dans un rayon de 1 km autour des gares SNCF, la surface affectée au stationnement peut être réduite à 40 % de la surface de plancher.

## 3) Pour les établissements industriels.

- Une place de stationnement par **80,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par **200,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par **25,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

## 4) Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

### a) commerces et restaurants

- pour les commerces ; la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

**En application des dispositions de l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale précisée dans le dit article, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.**

**b) hôtels**

- une place de stationnement pour deux chambres.

Pour les hôtels de plus de 30 chambres, ce ratio peut être diminué de 25 % si un emplacement de stationnement est aménagé pour un autocar (véhicule routier de transport collectif de 50 places environ) .

- dans le cas d'une construction neuve, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.

**c ) activités artisanales**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés lorsque les livraisons inhérentes à la nature de l'activité risquent, en fonction du contexte local (étroitesse de la chaussée, voie à forte circulation, etc...) de causer une gêne sensible à la circulation.

**5) salles de spectacles et de réunions.**

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**6) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :**

- Une place de stationnement pour deux lits, plus les aménagements nécessaires au personnel médical, dont les besoins en stationnement sont explicitement indiqués dans la demande de permis de construire.
- Pour les services de consultations externes, il sera demandé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Une aire permanente pour les livraisons peut être exigée.

**7) Pour les autres équipements d'intérêt collectif**

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la

capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

## **B ) Dispositions générales :**

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

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements. Cette disposition n'est pas applicable aux établissements visés par les paragraphes 3, 4 et 6.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

### **Modalités de calcul du nombre de places :**

- Les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débattement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

**ARTICLE UL.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.**

- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

Dans les secteurs **ULa** et **ULc**, en raison de la situation dominante de ces terrains, un rideau d'arbres pourra être imposé pour masquer l'impact visuel de constructions vers le Sud.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Pour les constructions scolaires, les surfaces de cours peuvent entrer dans le calcul de la surface d'espaces verts si elles sont plantées à raison d'un arbre par **100 m<sup>2</sup>** de cours.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m<sup>2</sup>** de terrain. Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de **1000 m<sup>2</sup>**.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède **2000 m<sup>2</sup>**, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

**ARTICLE UL.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Sans objet.

*(Suppression des COS de par la Loi n°2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR).*

# Zone UM

## **Caractère de la zone**

Cette zone correspond au périmètre du Centre commercial régional de Parly II.

Sa vocation principale est l'accueil d'activités de commerces et de services, regroupées dans une ou des constructions organisant dans des espaces communs la libre circulation du public.

### **ARTICLE UM.1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

#### **Sont interdits.**

- Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert, s'ils concernent 10 unités ou au delà
- Les établissements industriels.

### **ARTICLE UM.2- Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.**

Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives , émissions de fumées ou poussières,..) et qu'elles n'entraînent, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont destinées aux personnes assurant la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m<sup>2</sup> pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

### **ARTICLE UM.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **A). Accès.**

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

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans ce but, le plan de circulation interne devra intégrer une liaison facile entre les points d'accès sur la RD 186 et sur l'avenue Dutartre.

## **B). Voirie.**

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

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3,00 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4,00 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

## **ARTICLE UM.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **A) Eau.**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **B). Assainissement.**

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les

services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

### **C). Réseaux.**

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

### **D ) Ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE UM.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

### **ARTICLE UM.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme aux dispositions du plan masse.

Elle doit le cas échéant respecter les marges de reculement figurant sur le document graphique. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions édifiées en souterrain, ainsi qu'aux petits édicules de surface correspondant aux issues de secours et puits de ventilation des constructions enterrées

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 5 mètres de l'alignement.

### **ARTICLE UM.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme aux dispositions du plan masse.

### **ARTICLE UM.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être conforme aux dispositions du plan masse.

### **ARTICLE UM.9 - Emprise au sol.**

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise prévus au plan masse.

Toutefois, peuvent être implantés en dehors des polygones d'emprise prévues au plan, les petites constructions correspondantes aux issues de secours et puits de ventilation nécessaires aux parkings et constructions implantés en souterrain.

### **ARTICLE UM.10 - Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser les côtes NGF prévues au plan masse.

### **ARTICLE UM.11 - Aspect extérieur-Clôtures.**

#### **A) dispositions générales**

##### **- Aspect extérieur.**

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

|                                                                                      | <b>Prescriptions</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Interdictions</b>                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Traitement architectural</b>                                                      | Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine                                                                                                                                                                                                |                                                    |
| <b>Traitement de façade</b>                                                          | Les matériaux de type composite (parpaings, carreaux de plâtres, agglomérées) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection<br>Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants |                                                    |
| <b>Toitures<br/>Matériaux de couverture</b>                                          | Les toitures devront être recouvertes par les matériaux suivants : tuile, ardoise, zinc, verre, cuivre<br>Pour les toitures non visibles de la voie publique, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants                                  | Les toitures couvertes de matériaux de teinte vive |
| <b>Toit terrasses</b>                                                                | Peuvent être autorisés :<br>- dans la mesure où ce type de couverture répond à une fonction définie (parking, jardin, équipement sportif),<br>- pour des travaux d'extension de bâtiments existants conçus avec ce type de couverture                                                                                                                                                              |                                                    |
| <b>Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées en toiture :</b> | Les caractéristiques de ces différents éléments (matériaux, couleurs, proportions, logique d'implantation) doivent participer de leur bonne intégration par rapport au bâtiment auquel ils se rattachent, et de leur discrétion.                                                                                                                                                                   |                                                    |

**ARTICLE UM.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative.

**A ) Obligations selon la destination des constructions**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

**1) Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement, le ratio est fixé à une place de stationnement pour 3 chambres

Pour les constructions neuves, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Les places commandées (places dont l'accès impose de traverser une autre place) ne doivent pas excéder 25 % du total et doivent être affectées au même logement.

Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les "deux roues" et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

**2) Pour les constructions à usage de bureau :**

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement. 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol, sauf dans le cas d'un changement de destination.
- Pour les constructions situées dans un rayon de 1 km autour des gares SNCF, la surface affectée au stationnement peut être réduite à 40 % de la surface de plancher.

**3) Pour les établissements commerciaux et artisanaux :**

**a) commerces et restaurants**

- pour les commerces ; la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

**En application des dispositions de l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale précisée dans le dit article, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.**

**b) hôtels**

- une place de stationnement pour deux chambres.  
Pour les hôtels de plus de 30 chambres, ce ratio peut être diminué de 25 % si un emplacement de stationnement est aménagé pour un autocar (véhicule routier de transport collectif de 50 places environ) .
- dans le cas d'une construction neuve, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.

**c ) activités artisanales**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés lorsque les livraisons inhérentes à la nature de l'activité risquent, en fonction du contexte local (étroitesse de la chaussée, voie à forte circulation, etc...) de causer une gêne sensible à la circulation.

**4) salles de spectacles et de réunions.**

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**5) Pour les établissements d'enseignement :**

- a) établissements du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe.
- b) établissements du 2<sup>nd</sup> degré ou du supérieur : 2 places de stationnement par classe.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

#### **6) Pour les autres équipements d'intérêt collectif**

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

#### **B ) Dispositions générales :**

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

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements. Cette disposition n'est pas applicable aux établissements visés par les paragraphes 3 et 4.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **Modalités de calcul du nombre de places :**

- Les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débatement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

#### **ARTICLE UM.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les toitures terrasses des constructions utilisées comme parc de stationnement doivent faire l'objet sur leur bordure faisant face aux zones **UC** et **UBb**, d'un traitement paysager destiné à diminuer l'impact visuel de ces parkings depuis les constructions existantes dans les zones précitées.

Les secteurs repérés au plan masse comme devant faire l'objet d'un traitement paysager des parkings de surface devront respecter les dispositions suivantes :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m<sup>2</sup>** de terrain.
- Lorsque la surface des aires de stationnement excède **2000 m<sup>2</sup>**, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

Ces plantations sur terrasses devront bénéficier d'une hauteur de terre végétale qui ne pourra être inférieure à 0,50 m.

#### **ARTICLE UM.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Sans objet.

*(suppression des COS de par la Loi n°2014-336 du 24 Mars 2014, dite loi ALUR).*

# Zone UZ

## Caractère de la zone

Cette zone correspond aux parties les plus anciennes du Chesnay ayant gardé un caractère de "vieux village", qu'il convient de préserver. Elle correspond à quatre sites dispersés sur le territoire communal :

- Un secteur correspondant au hameau situé boulevard Saint-Antoine, aux abords de la Porte Saint-Antoine.
- Un secteur correspondant à l'alignement de maisons de la rue des Deux Cousins.
- Un secteur correspondant à la propriété dite anciennement Devillers

Le site correspondant au village situé entre le château du Grand Chesnay et l'avenue Charles de Gaulle constitue un secteur **UZa**, et témoigne encore aujourd'hui du caractère villageois traditionnel. La volonté de préservation de ce caractère a justifié l'étude d'un plan de secteur.

La zone **UZ** accueille essentiellement un habitat individuel et de petites activités commerciales ou artisanales.

## **ARTICLE UZ.1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

**Sont interdits :**

- Les établissements industriels.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article **UZ 2**.
- Les installations à usage d'entrepôt non lié à l'activité commerciale.
- Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert, s'ils concernent 10 unités ou au-delà
- Les ateliers de réparation automobile et les stations-services

## **ARTICLE UZ.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.**

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Dans le secteur **UZa**, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que dans la limite de la plus forte des deux valeurs suivantes : **15, 00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher ou **5 %** de la SHON existante.
- Les abris de jardin sont admis dans la limite d'une seule unité par propriété.
- La transformation, sans extension de surface de plancher, d'une habitation en un ensemble de logements, est admise sous réserve du respect des nouvelles exigences de stationnement (voir art. UZ.12/1).
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sont admises dans la limite de **300,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les constructions à destination de bureaux ou de locaux pour l'exercice d'une profession libérale sont admises dans la limite de **60 m<sup>2</sup>** et uniquement en cas d'intégration dans le volume d'une construction à destination d'habitation.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions à usage d'habitation (installations de régulation thermique, etc..) et que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives, émissions de fumées ou poussières,..)
- L'aménagement et l'extension mesurés des installations classées pour la protection de l'environnement existantes peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives , émissions de fumées ou poussières,..) et qu'elles n'entraînent, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolation acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m<sup>2</sup> pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m<sup>2</sup>, doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

**ARTICLE UZ.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**A). Accès.**

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

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc...).

**B). Voirie.**

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

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3,00 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4,00 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

**ARTICLE UZ.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

**A) Eau.**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**B). Assainissement.**

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

**C). Réseaux.**

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

**D ) Ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UZ.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

*(Suppression des superficies minimales constructibles de par la loi n°214-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR)*

**ARTICLE UZ.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions peuvent être implantées au ras ou au delà de l'alignement.

Afin de préserver la continuité du front bâti, les constructions implantées à l'alignement ne pourront en cas de démolition, être remplacées que par une construction pareillement implantée.

Des décrochés partiels de façade pourront toutefois être acceptés en cas de construction à l'alignement d'un mur plein répondant aux dispositions décrites à l'article **UZ 11**

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à **5 %** à moins de **5 mètres** de l'alignement.

**Dispositions particulières au secteur UZa :**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme aux dispositions du plan de secteur du Grand Chesnay.

**ARTICLE UZ.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

**A ) dispositions applicables à la zone UZ**

**Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies.**

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives sur une profondeur de **15,00 m** à partir de l'alignement.

Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **5,00 m**.

**Implantation par rapport aux limites de fond de propriété.**

Rappel : Les limites séparatives aboutissant aux voies et situées au-delà de la bande des **15,00 m** à partir de l'alignement ou de la marge de reculement figurant sur le document graphique, sont également considérées comme limites de fond de propriété.

Les constructions doivent être distantes des limites de fond de propriété de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à **5,00 m**.

Aucune construction ne peut être implantée au-delà d'une bande de **30,00 m** calculée à partir de l'alignement.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

## **B ) Dispositions applicables au secteur UZa**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme aux dispositions du plan de secteur du Grand Chesnay.

Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **5,00 m**.

A l'exception de travaux d'extension sur des constructions implantées isolément des limites séparatives et de l'alignement, les constructions futures ne pourront être implantées isolément de toute limite séparative ou de l'alignement sur rue.

### **ARTICLE UZ.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

#### **A ) Règle générale :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **5,00 m**.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes isolées dont la hauteur ne dépasse pas **3,00 m**.

#### **B ) Dispositions particulières :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

La marge d'isolement entre deux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif peut être limitée à **4,00 m**, quelque soit la hauteur des constructions.

### **ARTICLE UZ.9 - Emprise au sol.**

Non réglementée pour les constructions principales.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à **6m<sup>2</sup>** pour les terrains ayant une superficie totale inférieure ou égale à **500m<sup>2</sup>** et **9m<sup>2</sup>** pour les terrains de plus de

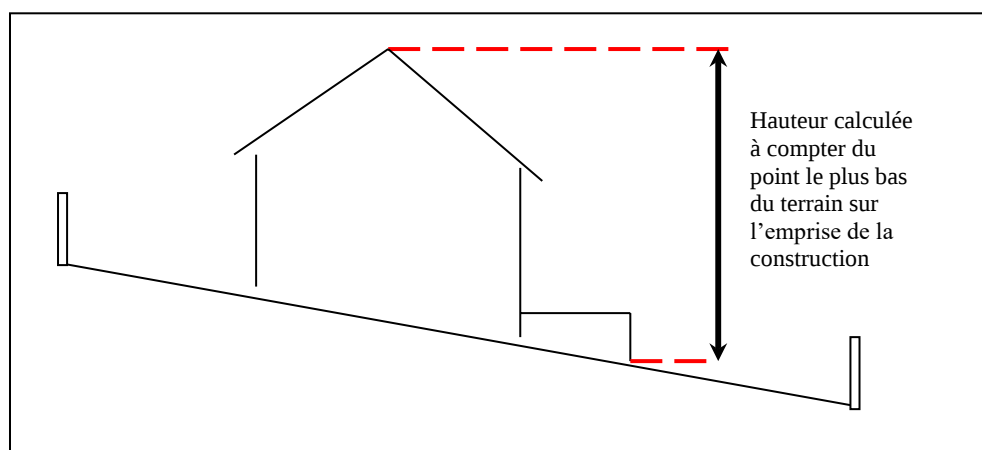
**500m².**

Dans le secteur UZa, les constructions peuvent être implantées :

- à l'intérieur des emprises constructibles figurées en blanc au document graphique
- en dehors des espaces repérés au document graphique comme espace vert ou libre (public ou privé) à conserver (cette disposition n'est pas applicable aux abris de jardin, aux constructions liées à l'exploitation du cimetière communal et aux installations légères liées aux équipements sportifs)
- en dehors des cônes de point de vue ;
- sur les emprises des constructions dont le remplacement est possible.

#### **ARTICLE UZ.10 - Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **10,00 m** à compter du point le plus bas du terrain sur l'emprise de la construction (voir schéma) et ne peut être supérieure à sa largeur en façade sur rue, sauf en cas de mitoyenneté. Dans ce dernier cas, la hauteur de la construction ne peut être supérieure à celle de l'immeuble mitoyen existant.



La hauteur maximale des constructions existantes définies par le plan de secteur **UZa** comme « *bâti structurant de bourg à conserver* » est celle existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à **3,00 m**.

#### **ARTICLE UZ.11 - Aspect extérieur-Clôtures.**

En complément des dispositions du présent article, un cahier de recommandations architecturales est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (Le contenu de ce cahier n'a qu'une valeur de recommandation).

#### **A) Dispositions générales**

##### **Aspect extérieur.**

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

|                                                                                                                                                                                                          | <b>Prescriptions</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Interdictions</b>                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Traitement architectural</b>                                                                                                                                                                          | Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages y compris en cas de recours à une architecture contemporaine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                       |
| <b>Traitement de façade</b>                                                                                                                                                                              | Les matériaux de type composite (parpaings, carreaux de plâtres, agglomérées) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection<br><br>Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |
| <b>Toitures</b><br><b>Matériaux de couverture</b><br><br><b>Châssis de toit</b><br><br><b>Toit terrasses</b><br><br><b>Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées en toiture :</b> | Les toitures devront être recouvertes par les matériaux suivants : tuile, ardoise, zinc, verre<br>Pour les toitures non visibles de la voie publique, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés uniquement si leur qualité, et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants<br><br>Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture<br><br>Peuvent être autorisés :<br><ul style="list-style-type: none"><li>- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, uniquement pour supporter une terrasse accessible. La hauteur de cette terrasse (mesurée à compter du terrain naturel avant travaux) ne pourra dépasser :<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>1,50 m</b> si aucun point de cette terrasse ne s'approche à moins de <b>5,00 m</b> d'une limite séparative,</li><li>- <b>0,90 m</b> dans le cas contraire »</li></ul></li><li>- pour les travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes à usage d'équipement public et présentant déjà ce type de couverture</li></ul><br>Les caractéristiques de ces différents éléments (matériaux, couleurs, proportions, logique d'implantation ) doivent participer de leur bonne intégration par rapport au bâtiment auquel ils se rattachent, et de leur discrétion. | Les toitures couvertes de matériaux de teinte vive                                                                                    |
| <b>Antennes paraboliques</b><br><br><b>Coffrets de volets roulants</b>                                                                                                                                   | Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et ne pas être visibles de la rue<br><br>Sur les constructions existantes faisant l'objet de travaux de rénovation, ils ne pourront être installés en saillie de la façade mais devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Interdites en façades<br><br>Interdit en extérieur pour toute construction nouvelle et sur toute façade donnant sur le domaine public |

## **B ) Clôtures.**

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent dépasser une hauteur de **2,00 m**. Elles peuvent être constituées :

- par un mur bahut de **0,90 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive

- ou sur un autre modèle dans la mesure où ce dernier participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

Des clôtures en mur plein avec chaperon à l'ancienne peuvent être imposées en vue de sauvegarder les caractéristiques architecturales de la zone; ces murs devront être traités ou équipés contre les graffiti et ne pourront être inférieurs à **1,80 mètre** de hauteur.

Dans le secteur **UZa** du Grand Chesnay, la limite d'emprise publique devra être matérialisée soit par une construction édifiée à l'alignement de la voie, soit par un mur maçonné répondant aux caractéristiques du paragraphe précédent.

### **C ) Constructions annexes**

Quelque soit l'implantation (isolée ou non), ce type de construction doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale. Il ne peut comporter qu'une seule ouverture par construction, en plus du ou des portes d'accès.

Les dimensions des ouvertures doivent être proportionnées à la construction et à sa destination.

### **D ) Eléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique**

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1- 5-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurées ou modifiées dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte.

### **ARTICLE UZ.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative.

## **A ) Obligations selon la destination des constructions**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

### **1) Pour les constructions à destination d'habitation:**

Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### *a- pour les constructions à usage d'habitation collective*

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les constructions neuves, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Les places commandées (places dont l'accès impose de traverser une autre place) ne doivent pas excéder 25 % du total et doivent être affectées au même logement.

Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les "deux roues" et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

Une aire de stationnement pour véhicule de déménagement peut être imposée sur le domaine privé.

#### *b - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle:*

- Une place de stationnement par tranche de **50,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

Deux places au moins doivent être aménagées dans la construction.

Il ne pourra être exigé plus de 4 places par logement, quelque soit sa surface de plancher.

En cas d'extension d'une maison d'habitation individuelle, une place de stationnement est exigée au titre de l'existant et une place supplémentaire par tranche de **50,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créés.

Pourront toutefois être déduits du calcul au niveau de la surface de plancher créée :

- les abris de jardin ne dépassant pas **6,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher pour les terrains d'une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup> ou **9,00 m<sup>2</sup>** au delà de 500 m<sup>2</sup>



## **Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT**

- les aménagements de combles, uniquement pour les constructions existantes, dans la limite de **20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

En cas d'extensions successives, le nombre de places exigées au titre de la surface créée sera calculé sur le total des surfaces créées par ces extensions.

### *c – Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement*

Une place de stationnement pour 3 chambres

### **2) Pour les constructions à usage de bureau :**

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.
- Pour les constructions situées dans un rayon de 1 km autour des gares SNCF, la surface affectée au stationnement peut être réduite à 40 % de la surface de plancher.

### **3) Pour les établissements commerciaux et artisanaux :**

#### **a) commerces et restaurants**

- pour les commerces ; la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Sous réserve du respect des autres règles applicables, ces établissements pourront toutefois bénéficier d'une possibilité d'extension limitée à 15 % de la surface de plancher existante sans création de stationnement s'ils répondent aux conditions suivantes :

- surface de plancher des locaux (surface de vente, dégagements et réserves pour les commerces, salle de restauration, cuisine et dégagements pour les restaurants) inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>
- création de l'établissement antérieure au 22 décembre 1993 (date d'approbation du POS révisé)
- impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires

#### **b) hôtels**

- une place de stationnement pour deux chambres.
- dans le cas d'une construction neuve, 75 % au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.

#### **c ) activités artisanales**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés lorsque les livraisons

inhérentes à la nature de l'activité risquent, en fonction du contexte local (étroitesse de la chaussée, voie à forte circulation, etc...) de causer une gêne sensible à la circulation.

**4) Pour les salles de spectacles et de réunions.**

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**5) Pour les établissements d'enseignement :**

a) établissements du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe.

b) établissements du 2<sup>nd</sup> degré ou du supérieur : 2 places de stationnement par classe.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**6) Pour les autres équipements d'intérêt collectif**

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

**B ) Dispositions générales :**

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

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements. Cette disposition n'est pas applicable aux établissements visés par le paragraphe 3.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article **L 111-6-1** du Code de l'Urbanisme.

**Modalités de calcul du nombre de places :**

- Les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débatement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

**ARTICLE UZ.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

25 % au moins de la surface du terrain doit être plantée.

Pour les constructions scolaires, les surfaces de cours peuvent entrer dans le calcul de la surface d'espaces verts si elles sont plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de cours.

Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de **1000 m<sup>2</sup>**.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède **2000 m<sup>2</sup>**, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

Seules les aires de stationnement engazonnées peuvent être comptées dans le calcul de la surface d'espaces verts exigée.

**ARTICLE UZ.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Sans objet.

(Suppression des COS de la par la Loi n°2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR)

## TITRE 3

# ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES***

# Zone NF

## **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée faisant partie d'un site naturel qu'il convient de protéger ; elle correspond à la partie du bois de Fausses Reposes, Massif forestier de plus de 100 hectares, intéressant le territoire communal.

### **ARTICLE NF.1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

Sont interdits tous constructions, ouvrages ou travaux non mentionnés à l'article NF.2 et ceux de nature à porter atteinte au caractère et à la préservation de la zone.

### **ARTICLE NF.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les travaux d'aménagement et d'extension des constructions et ouvrages des concessionnaires en charge d'un service public, existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone
- Les travaux ou ouvrages destinés à la découverte pédagogique, à la fréquentation du public (installations légères de sports et de loisirs, cheminements, balisages, stationnement paysager, etc...), à la gestion forestière, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature, leurs dimensions ou leurs matériaux, au caractère du site
- les constructions, ouvrages ou travaux liés à la réalisation et à l'exploitation d'infrastructures routières et autoroutières, dès lors que toute disposition soit prévue pour garantir l'insertion dans leur environnement.
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des ouvrages, travaux ou constructions autorisés

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m<sup>2</sup> pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

### **ARTICLE NF.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementées.

### **ARTICLE NF.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **A) Eau.**

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **B). Assainissement.**

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

### **C). Réseaux.**

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

### **ARTICLE NF.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

### **ARTICLE NF.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction doit être réalisée à au moins **5,00 m** de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, ouvrages ou travaux liés à la réalisation et à l'exploitation d'infrastructures routières et autoroutières

### **ARTICLE NF.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées en limite ou respecter un retrait de 3 mètres au minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, ouvrages ou travaux liés à la réalisation et à l'exploitation d'infrastructures routières et autoroutières

**ARTICLE NF.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale au tiers de la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4,00 m**.

Règle  $L=H/3$ .

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

**ARTICLE NF.9 - Emprise au sol.**

Non réglementée.

**ARTICLE NF.10 - Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **10,00** mètres.

**ARTICLE NF.11 - Aspect extérieur-Clôtures.**

**A) dispositions générales**

- Aspect extérieur des constructions.

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

**B) Volumétrie et Matériaux**

La volumétrie et le choix des matériaux de toute construction nouvelle doivent permettre son insertion dans le paysage environnant, à dominante naturelle

**C) Clôtures.**

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à **1,00 m**. Elles doivent être constituées de haies vives.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages ou constructions techniques liées aux réseaux des concessionnaires de service public et aux infrastructures routières, dont les clôtures devront néanmoins s'insérer par leurs matériaux et composants dans l'environnement naturel et être doublées d'une haie vive.

**ARTICLE NF.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire afin de limiter leur impact visuel.

**ARTICLE NF 13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.**

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du code de l'Urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Des écrans plantés de haute tige doivent masquer les constructions et ouvrages techniques

**ARTICLE NF 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé.

# Zone NP

## **Caractère de la zone**

Cette zone correspond à la bande de terrain situé à l'ouest de la Route de Saint Germain.

Bordant l'Arboretum de Chêveloup et le Domaine du Château de Versailles, mais séparé des zones agglomérées par une voie à forte circulation, cette zone doit conserver son caractère d'espace naturel et développer un aménagement respectueux de la qualité du site, en améliorant sa liaison avec les entités urbaines et paysagères environnantes.

### **ARTICLE NP.1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

Sont interdits tous constructions, ouvrages ou travaux non mentionnés à l'article NP.2 et ceux de nature à porter atteinte au caractère et à la préservation de la zone.

### **ARTICLE NP.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions, existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone
- l'aménagement de terrains destinés au stationnement de véhicules automobiles, ainsi que les constructions ou installations liées à leur fonctionnement (accueil, gardiennage,...), sous réserve de leur insertion dans le cadre paysager du site.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, sous réserve de leur insertion dans le cadre paysager du site.
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces concernés
- Les constructions, ouvrages et travaux liés à la réalisation d'infrastructures routières, dès lors que toutes dispositions soient prévues pour garantir l'insertion dans leur environnement.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m<sup>2</sup> pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

### **ARTICLE NP.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être aménagée (dans son emprise, son tracé, son revêtement et le traitement de ses abords) afin de limiter son impact visuel et permettre son insertion dans le site.

### **ARTICLE NP.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **A) Eau.**

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **B). Assainissement.**

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

## **C). Réseaux.**

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur les réseaux des concessionnaires.

### **ARTICLE NP.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

*Non réglementée*

### **ARTICLE NP.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de **3,00 mètres** au minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel.

### **ARTICLE NP.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait de **3,00 mètres** au minimum, en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel.

**ARTICLE NP.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

*Non réglementée.*

**ARTICLE NP.9 - Emprise au sol.**

Non réglementée.

**ARTICLE NP.10 - Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur des constructions, ouvrages et installations ne pourra excéder **4,00 m.**

Cette disposition n'est pas applicable :aux constructions existantes dépassant cette hauteur, qui ne pourront être surélevées ;

**ARTICLE NP.11 - Aspect extérieur-Clôtures.**

**A ) dispositions générales**

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

**B ) Volumétrie et Matériaux**

La volumétrie et le choix des matériaux de toute construction ou installation doivent permettre son insertion dans le paysage environnant, à dominante naturelle.

**C ) Clôtures.**

Les clôtures peuvent être adaptées à la fonction des terrains qu'elles bordent mais doivent dans tous les cas s'insérer par leurs matériaux et composants dans l'environnement à dominante naturelle.

**D ) Eléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique**

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte et non pas traitée comme un objet sans contexte.

**ARTICLE NP.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

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

**ARTICLE NP 13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.**

Tout aménagement doit être conçu et réalisé en préservant la dominante végétale et arboré du site

Un écran planté de haute tige doit être intégré autour des parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>. Les aires de stationnement doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haie vive, ou structurées autour de bosquets

Le traitement au sol des emplacements de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

**ARTICLE NP 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé.

# Zone NV

## **Caractère de la zone**

Cette zone correspond à des espaces naturels inclus dans le périmètre aggloméré de la commune, et contribuant à son aération.

Il s'agit de parcs et d'espaces paysagers, pouvant accueillir des installations de plein air sportives ou de loisirs.

### **ARTICLE NV.1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

Sont interdits tous constructions, ouvrages ou travaux non mentionnés à l'article NV.2 et ceux de nature à porter atteinte au caractère et à la préservation de la zone.

### **ARTICLE NV.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les travaux d'aménagement, d'extension ou de reconstruction des constructions, existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone
- les travaux ou ouvrages destinés à la fréquentation du public (installations légères de sports et de loisirs, cheminements, balisages, etc...), sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature, leurs dimensions ou leur matériaux, au caractère naturel de la zone.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, sous réserve de leur insertion dans le cadre paysager du site.
- Les travaux d'aménagement ou de rénovation des voiries existantes et de leurs abords.
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces concernés

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m<sup>2</sup> pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

### **ARTICLE NV.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementées.

### **ARTICLE NV.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **A) Eau.**

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **B). Assainissement.**

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

### **C). Réseaux.**

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

## **ARTICLE NV.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **ARTICLE NV.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de **3,00 mètres** au minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel.

## **ARTICLE NV.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait de **3,00 mètres** au minimum, en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel.

**ARTICLE NV.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale au tiers de la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4,00 m**.

Règle  $L=H/3$ .

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

**ARTICLE NV.9 - Emprise au sol.**

Non réglementée.

**ARTICLE NV.10 - Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur des constructions, ouvrages et installations ne pourra excéder **4,00 m**.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux constructions existantes dépassant cette hauteur, qui ne pourront être surélevées ;
- aux clôtures des installations sportives de plein air, sous réserve qu'elles soient à claire-voie ;
- aux ouvrages de grand élancement.

**ARTICLE NV.11 - Aspect extérieur-Clôtures.**

**A) dispositions générales**

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

**B) Volumétrie et Matériaux**

La volumétrie et le choix des matériaux de toute construction doivent permettre son insertion dans le paysage environnant, à dominante naturelle.

### **C ) Clôtures.**

Les clôtures peuvent être adaptées à la fonction des terrains qu'elles bordent (parcs publics, installations sportives,...) mais doivent dans tous les cas s'insérer par leurs matériaux et composants dans l'environnement

#### **ARTICLE NV.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Non réglementées.

#### **ARTICLE NV.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.**

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du code de l'Urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

#### **ARTICLE NV.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé.



## **TITRE 4**

# **ANNEXES**

## **du règlement**



# **ANNEXE 1**

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

-----

## **MARGES DE RECULEMENT**

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

### I ) Emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 1° du Code de l'Urbanisme

| N°                                                                   | Adresse du terrain                                                                         | Bénéficiaire | superficie        | parcelles                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Equipement d'infrastructure (parking paysager)                       |                                                                                            |              |                   |                                                                                      |
| 7                                                                    | Route de Saint Germain                                                                     | Commune      | 2509 m²           | AO 63                                                                                |
| Circulations piétonnes                                               |                                                                                            |              |                   |                                                                                      |
| 11                                                                   | Rue de Glatigny<br>(sente débouchant entre le 42 ter et le 44 rue de Glatigny)             | Commune      | 952 m²            | Pour partie :<br>AE 295 à 317 ; AE 320 à 323<br>AE 330, 334, 335, 522, 562, 573, 594 |
| 13                                                                   | 28 rue Pottier, 123 rue de Versailles<br>(sente des chênes verts)                          | Commune      | 2 201 m²          | Pour partie :<br>AL 130,131,251                                                      |
| Voirie (création , élargissement, classement dans le domaine public) |                                                                                            |              |                   |                                                                                      |
| 1                                                                    | Autoroute A 86                                                                             | Etat         | 79 086 m² environ | Pour partie :<br>AC 1, 4, 5, 7, 8, 9 et 22                                           |
| 2                                                                    | Elargissement de l'A13                                                                     | Etat         | 27 500 m² environ | Pour partie :<br>AC 21, 22, 54                                                       |
| 3                                                                    | Protections phoniques de l'A13                                                             | Etat         | 4 000 m² environ  | Pour partie :<br>AC 21, 22, 54                                                       |
| 8                                                                    | Rue de Versailles<br>Elargissement du carrefour de la Redingote                            | Commune      | 101 m²            | AK 39<br>(pour partie)                                                               |
| 9                                                                    | Rue de Versailles<br>Tronçon de la rue de la Résistance au carrefour de la Redingote       | Commune      | 271 m²            | Pour partie :<br>AH 334, 342 à 347, 487                                              |
| 4                                                                    | Rue de Versailles<br>Tronçon de la rue du Général de Gaulle – avenue Jeanne Léger          | Commune      | 2881 m²           | Pour partie :<br>AM 1 et 2 ; AR 2                                                    |
| 5                                                                    | Rue Moxouris<br>Côté des n° impairs 41 et 43                                               | Commune      | 117 m²            | AR 67 & 68<br>(pour partie)                                                          |
| 6                                                                    | Voie de desserte à partir de la Route de Saint Germain<br>(voie réalisée non classée)      | Commune      | 2 313 m²          | AP 14 & 32<br>(pour partie)                                                          |
| <del>10</del>                                                        | ER n° 10 supprimé par modification du Plan Local d'urbanisme approuvée le 26 novembre 2009 |              |                   |                                                                                      |
| Divers                                                               |                                                                                            |              |                   |                                                                                      |
| 12                                                                   | Réalisation d'un transformateur électrique<br>Rue de Versailles                            | RTE          | 5 289 m²          | AC 54<br>(pour partie)                                                               |



**Plan Local d'Urbanisme  
REGLEMENT**

**II ) Périmètre de réflexion dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme**

| N°       | Adresse du terrain             | Superficie            | Bénéficiaire | Parcelles                                                                                                                   |
|----------|--------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | Du 45 au 75 rue de Versailles  | 12 413 m <sup>2</sup> | Commune      | AK39, 40, 43, 45 à 55, 227, 290, 329, 338, 355                                                                              |
| <b>B</b> | Du 95 au 125 rue de Versailles | 8 038 m <sup>2</sup>  | Commune      | AL 134 à 143, 145, 149, 150, 152, 155 à 157, 211, 220, 224, 225, 234, 235, 237, 278 à 280, 282<br>AL 221, 250 (pour partie) |

**III ) Emplacement réservé pour la réalisation de programme de logements, au titre de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme**

| N°       | Adresse du terrain                                                                                     | superficie           | bénéficiaire | parcelles              |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|------------------------|
| <b>C</b> | 64, rue Moxouris                                                                                       | 536 m <sup>2</sup>   | Commune      | AR 80                  |
| <b>D</b> | Avenue de la Bretèche<br>Programme de logements locatifs sociaux                                       | 7 230 m <sup>2</sup> | Commune      | AC 34 & 38             |
| <b>E</b> | 16 – 20 rue Pottier<br>Programme de logements locatifs sociaux (avec maintien des commerces existants) | 6 034 m <sup>2</sup> | Commune      | AL 153, 154, 212 & 221 |



## MARGES DE RECuLEMENT

| Secteur concerné                                                                        | OBSERVATIONS                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Marges de reculemeNt par rapport à l'alignement<br/>(voirie ou emprise publique)</b> |                                                                                        |
| <b>Route de Mantes</b> (RD 307)                                                         | Marge de reculemeNt de 10 mètres de part et d'autre de la voie                         |
| <b>Route de Saint Germain</b> (RD 186)<br>Sur la largeur de la zone UG (du n°4 au n°20) | Marge de reculemeNt de 43 m à l'Est                                                    |
| <b>Rue Pierre Chaulin</b>                                                               | Marge de reculemeNt de 5 m au Sud                                                      |
| <b>Sente des Communes</b><br>De l'allée des Chênes Verts à la rue Pottier               | Marge de reculemeNt de 5 m au Sud                                                      |
| <b>Rue Jean Louis Forain</b><br>De la place Dutartre vers le nord                       | Marge de reculemeNt de 6 m du côté Est                                                 |
| <b>Rue Louis Hirsch</b>                                                                 | Marge de reculemeNt de 23 m du côté Nord                                               |
| <b>Rue de Versailles</b>                                                                | Marge de reculemeNt de 2 m du côté Est entre la rue Pasteur et la rue de la résistance |
| <b>Marges de reculemeNt par rapport aux limites séparatives</b>                         |                                                                                        |
| <b>Zone ULb</b> (limite séparative Sud non concernée par la voirie)                     | Marge de reculemeNt de 23 m                                                            |
| <b>Zone UFb</b> (limites séparatives communes avec des parcelles situées en zone UG)    | Marge de reculemeNt de 5 m                                                             |



# **ANNEXE 2**

-----

# **LEXIQUE**

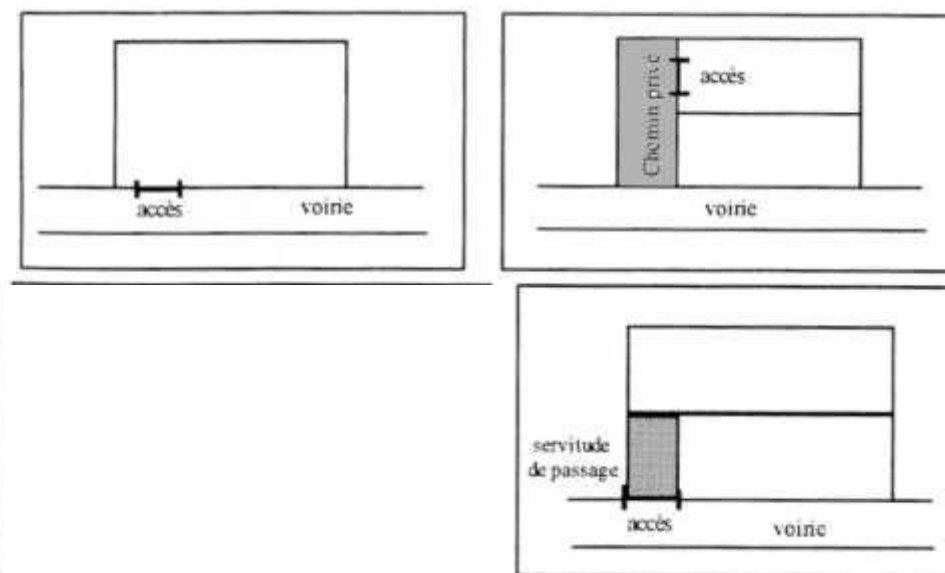
## LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Abri de jardin :**

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

**Accès :**

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



**Alignement :** C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue

**Baie :**

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.). Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez de chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs
- les portes non vitrées

**Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

### **Construction annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

### **Construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Chien-assis :** Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

### **Coefficient d'occupation du sol :**

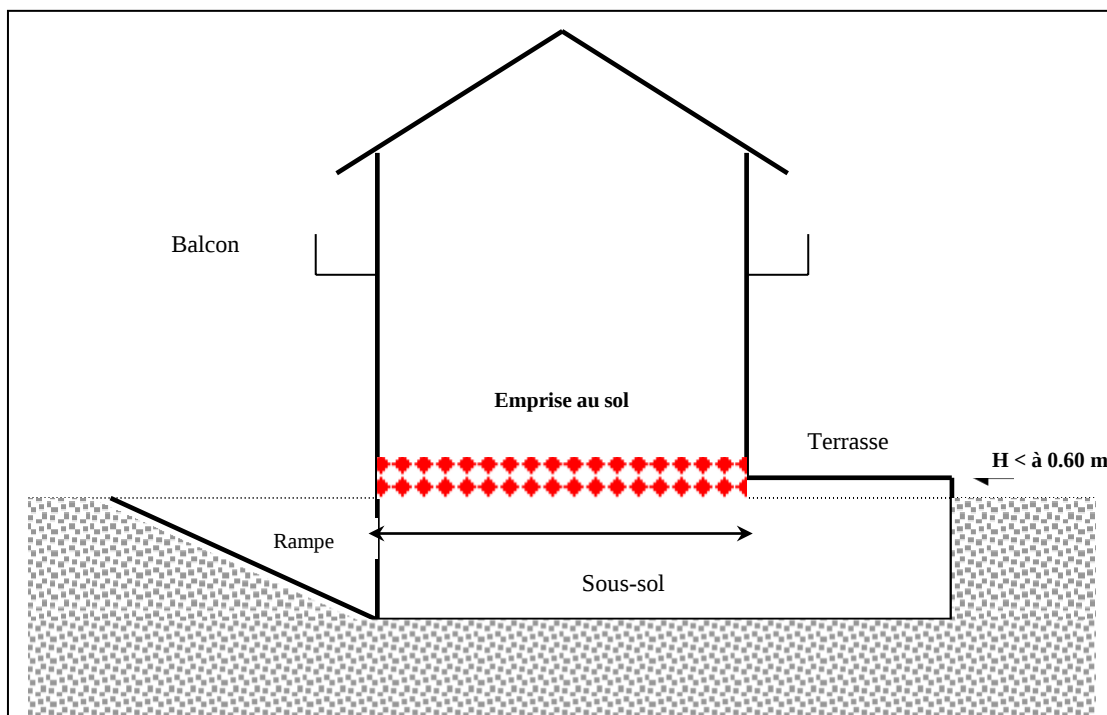
Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de surface de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

### **Egout du toit :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### **Emprise au sol :**

Dans le cadre du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, balcons, oriel, et parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



**Equipement d'intérêt collectif :**

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

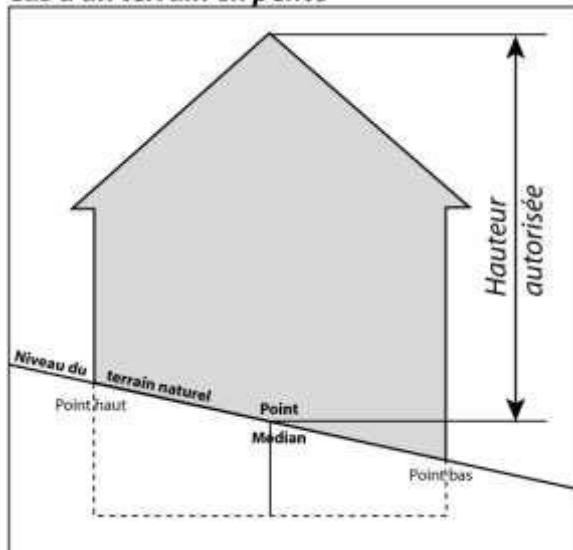
**Extension :** Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

**Faîtage :** Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

**Hauteur de construction (art.10) :**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Cas d'un terrain en pente**



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci contre, à l'exclusion de certaines zones (UG, UH, UZ) prévoyant un système différent et plus contraignant.

**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

**Lucarne :** Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

**Marge de Reculement :**

Prescription reportée sur les documents graphiques du PLU, imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc...).



## **Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT**

### **Mineur (extension mineure ou travaux présentant un caractère mineur)**

Sont considérés comme mineurs dans le cadre de l'application du présent règlement les travaux conduisant sous forme d'une extension horizontale et/ou verticale (surélévation) à une augmentation de la surface de plancher de la construction existante ne dépassant pas 15 %.

**Mur pignon :** Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Oriel**            Ouvrage vitré en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages

### **Pièces principales ou secondaires :**

Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelque soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

**Rampe :**        Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

### **Surface de plancher :**

*Cette surface définie réglementairement par le code de l'urbanisme, a remplacé la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 :*

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 :

*1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

*2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

*3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

*4° 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 ;*

*5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

6° 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 ;

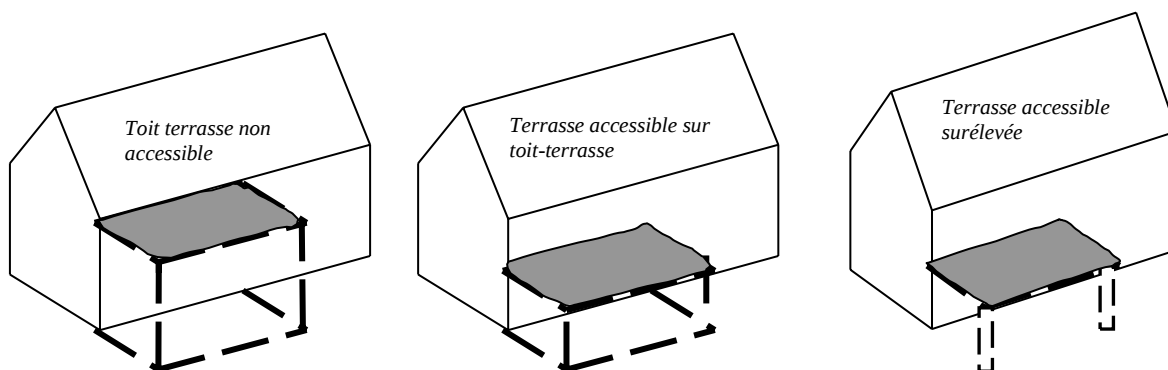
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° 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.

#### **Toit terrasse :**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.



#### **Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.



## **ANNEXE 3**

-----

### **SCHEMAS REGLES**

$$L = H$$

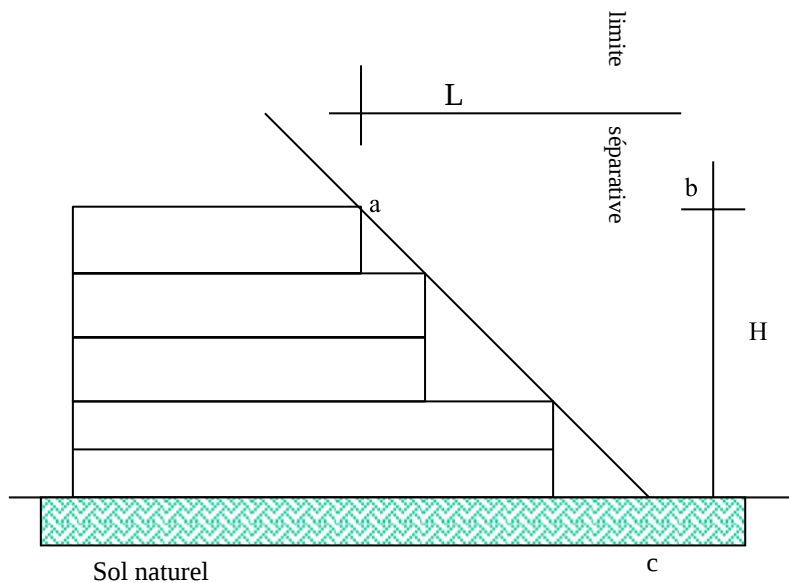
$$L = H/2$$

## ANNEXE ZONES URBAINES

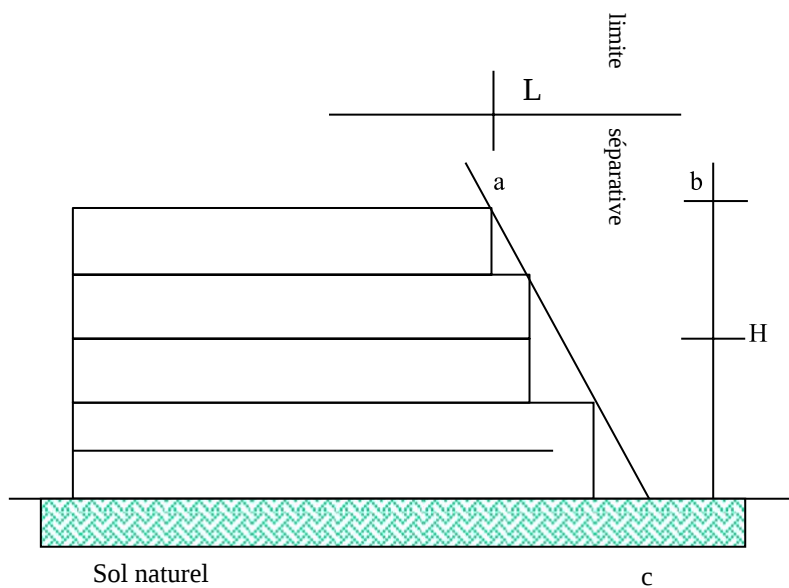
### SCHEMAS D'APPLICATION

#### ARTICLES 7 ET 8

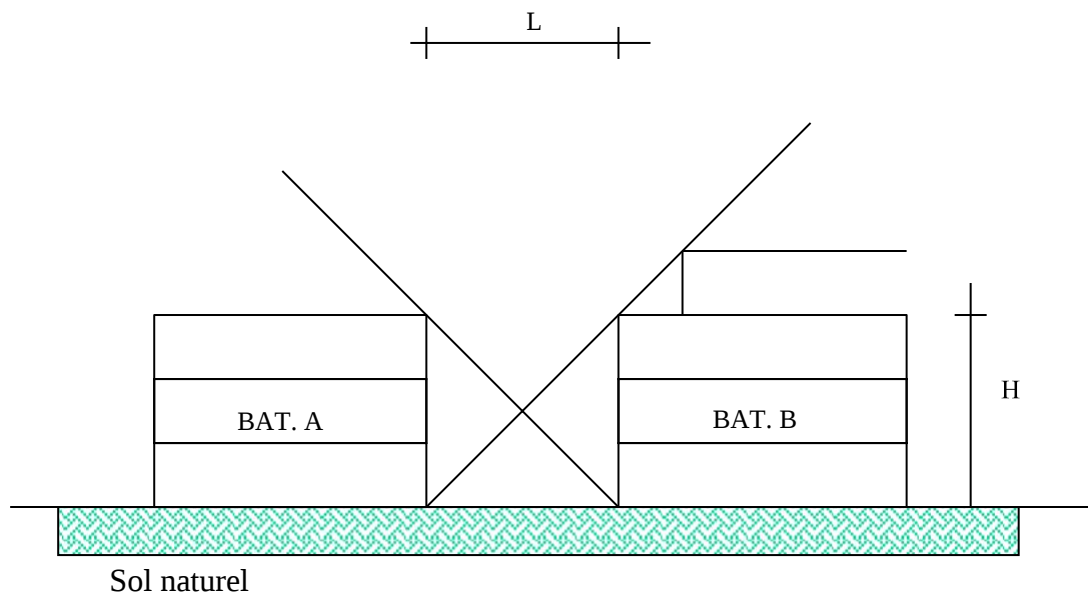
#### REGLE $L = H$



#### REGLE $L = H/2$



## SCHEMA ARTICLE 8





## **ANNEXE 4**

-----

## **LOTISSEMENTS**



**Plan Local d'Urbanisme**  
**REGLEMENT**

En application de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme restent applicables les dispositions d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges de deux lotissements approuvés par arrêté préfectoral :

| <b>Lotissements</b>      | <b>Rues concernées</b>                                                                                       | <b>Date arrêté préfectoral</b> |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Le Bel Air</b>        | Rue Séméraire<br>Rue Hippolyte Deslandes                                                                     | 12 mai 1926                    |
| <b>Le Clos St-Joseph</b> | Rue Kléber<br>Rue Duguesclin<br>Rue Bayard<br>Rue de Glatigny ( du n°3 au n°37)<br>Avenue de Bellevue (n°25) | 7 avril 1925                   |

En cas de contradiction entre les dispositions des cahiers des charges et celles du Plan Local d'Urbanisme, la clause la plus restrictive s'imposera.



## **ANNEXE 5**

# **FICHE PATRIMONIALE CHATEAU DE BELLEVUE SECTEUR UHb**

## Le Château de Bellevue



### Historique

Le château de Bellevue a de son côté été acheté par la Reine Amélie du Portugal en 1921. Elle s'y installera définitivement en 1922 où toutes les finitions de la demeure seront définitivement terminées. Ce château a été vendu après le décès de la reine en 1951.

### Le patrimoine bâti et architectural Le château

Le château de Bellevue fait partie du patrimoine de la commune pour son architecture qui combine différents styles, allant du style renaissance au style baroque en passant par le style du vieil Amsterdam du XVII<sup>ème</sup> siècle.

La demeure s'organise sur deux étages avec des combles. De nombreux éléments architecturaux méritent d'être relevés.

Premièrement, sur la partie est du bâti le style du Vieil Amsterdam avec la présence de pignons variés, des sculptures qui ornent le fronton et des pierres sculptées sur les façades. Ensuite, on observe un rythme et régularité particulier des fenêtres typiques du style renaissance.

De plus, le style architectural baroque se retrouve dans les ornements fenêtres et des portes donnant un aspect décoratif, des toits mansardés, balustres en forme de vase, et un jeu de clair et l'obscur.

Enfin, on trouve aussi des toits aigus s'appuyant sur des corniches à machicoulis et s'ornant d'un clocheton, de hautes-cheminées, ainsi que des bow-windows, ils s'ouvrent sur une façade ornée de médaillons.

### Présentation

Adresse : 2 Av. Jeanne d'Arc

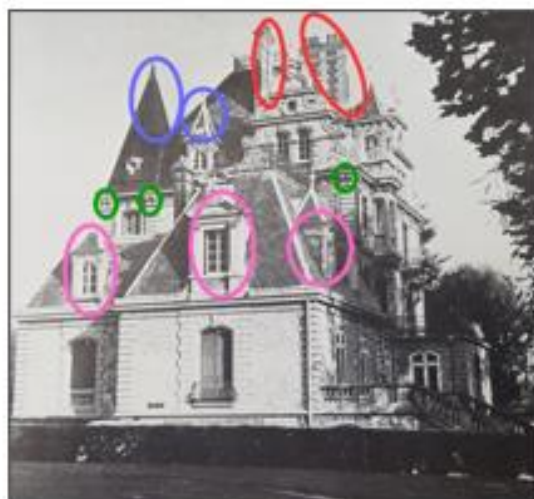
Référence cadastrale: Parcelle 0781

Zone du PLU: UH

Date de construction: 1900 -1921

Prescriptions:

- Protection du bâti et clôture (Article L-151-19)
- Protection du jardin (Article L-151-23)



- Haute lucarne
- Toits aigus
- Corniche machicoulis
- Haute Cheminée

## **Le Château de Bellevue**

### **L'annexe du château**

Au sud-ouest de l'îlot est implantée une annexe du château datant de la même époque que ce dernier, et conçue par le même architecte Leyendecker, dans un style baroque.

### **La clôture, murs et portes**

L'îlot est encadré par des murs en pierres et des hautes grilles encadrant deux portes piétonnes, une au Nord et une au Sud.

Le portail central à l'entrée du château au Nord de l'îlot est surmonté d'un fronton portant le nom de Bellevue.

### **Eléments paysagers remarquables**

Le site dispose d'éléments de nature remarquables notamment ses arbres avec un grand cèdre et un grand érable de Virginie, le jardin à l'anglaise, et les alignements d'arbre le long du terrain.



Porte Nord



Porte Sud



Murs en pierres



Grand Cèdre



Jardin à l'anglaise



Alignement d'arbre longeant la parcelle

#### Le château et son annexe

Le château (hors extension plus récente) et son annexe sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. A ce titre leur démolition est interdite. Il convient de préserver leur intégrité, tous les travaux d'entretien et de rénovation doivent s'inscrire dans une logique de protection et de mise en valeur de ces constructions. Les constructions implantées sur le même terrain doivent intégrer un travail architectural en matière de volumes et de traitement des hauteurs afin de ne pas altérer le caractère patrimonial du château et de son annexe. Tout projet constituant une rupture (architecturale, matériaux, hauteurs, volumes, implantations...) avec les édifices protégés et leur environnement pourra être interdit.

#### La clôture et le portail d'entrée

La clôture et le portail d'entrée sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Tous les travaux d'entretien et de rénovation doivent s'inscrire dans une logique de protection et de mise en valeur de la construction.

#### Le parc

Les espaces principaux du parc et les arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les espaces ainsi protégés doivent être préservés dans leur totalité en espaces de jardins et veiller à participer à l'accompagnement et à la mise en valeur de la perspective vers le château. Toute coupe ou abattage est soumise à autorisation préalable. L'abattage des arbres remarquables est interdit. Seul le constat d'un état phytosanitaire imposant sa suppression peut justifier d'un abatage. Dans ce cas il doit être procédé à la plantation d'un arbre présentant les mêmes caractéristiques et le même type de développement à l'état de maturité.